

PÚBLICO

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDO GENERAL DEL PERSONAL
Comando de Bienestar

EJEMPLAR N° 4/4 HOJA N° 1/23

COB JEF. ADM. PAF (P) N° 4285/ 8 / Aprueba bases administrativas especiales y sus anexos, para enajenar los sitios eriazos ubicados en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía.

SANTIAGO, . 1 8 MAR. 2016

RESOLUCIÓN DEL COMANDANTE DE BIENESTAR

CONSIDERANDO:

- a. Lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 8º en relación con lo establecido en el artículo 3º de la Ley N° 18.712, que “Aprueba Nuevo Estatuto de los Servicios de Bienestar Social de las Fuerzas Armadas” de 1988.
- b. Lo señalado en el DFL. N° 1/19.653 de 2000 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575 “Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado”.
- c. Lo establecido en la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
- d. La Resolución COB JEF ADM PAF EXENTA (P) N° 4700/681 de 24.FEB.2015, dictada por el Comandante de Bienestar que declara prescindible para los fines propios del Servicio de Bienestar del Ejército, los sitios eriazos ubicados en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía, los cuales fueron destinados al Patrimonio de Afectación Fiscal del CAAE, actual Comando de Bienestar, por resolución CJE CAAE (R) N°95 y CJE CAAE (R) N°90 ambas del 28.FEB.1990.
- e. La Resolución CJE CGP COB DAJ (P) N° 4180/85 de 02.MAR.2016, que autoriza la enajenación de los sitios antes mencionados.
- f. La necesidad imperiosa de generar recursos financieros que permitan desarrollar, programar y mejorar la infraestructura social del Ejército de modo de cubrir las demandas habitacionales, asistenciales y recreacionales del personal institucional y sus familias, todas ellas conducentes a brindar una

mejor calidad de vida en cuanto finalidad propia del Comando de Bienestar en su condición de Servicio de Bienestar Social del Ejército.

- g. Lo dispuesto en el Decreto Supremo MDN.SS.FF.AA (G) Depto. II/1 (R) N° 6030/244 de 19.NOV.2010, que crea el Comando General de Personal dependiente de la Comandancia en Jefe y modifica el nombre y dependencia orgánica del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, pasando a llamarse Comando de Bienestar.
- h. Las facultades del General de Brigada don Claudio Marcelo Hernández Muñoz para actuar en representación del COMANDO DE BIENESTAR DEL EJÉRCITO, constan en la Resolución Exenta CJE CGP COP II/2 (R) N° 1340/57 de fecha 05.ENE.2016, que destina al General de Brigada Claudio Marcelo Hernández Muñoz al Comando de Bienestar, y además en virtud de las facultades conferidas en el artículo tercero de la Ley número 18.712, que “Aprueba Nuevo Estatuto de los Servicios de Bienestar Social de las Fuerzas Armadas”, del año 1988.

RESUELVO:

Apruébanse las bases administrativas especiales adjuntas y todos sus anexos, singularizados con las letras A, B, C, D y E, que forman parte de la presente Resolución, para la enajenación de los sitios eriazos ubicados en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía, los cuales pertenecen al Patrimonio de Afectación Fiscal y cuyo texto es el siguiente:

BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES PARA ENAJENACIÓN EN PROPUESTA PÚBLICA N° 1/ 2016.-

I. Objeto – Generalidades.

El Comando de Bienestar (COB), en su calidad de Servicio de Bienestar Social, en adelante el “licitador”, tiene por objeto vender en propuesta pública los sitios eriazos ubicados en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía, los que se singularizan en el Anexo A, de acuerdo a las disposiciones contenidas en las presentes bases administrativas especiales.

Podrán participar en esta propuesta pública todas las personas naturales o jurídicas que hayan adquirido las presentes bases y cumplan con los demás requisitos establecidos en ellas.

No podrán participar en esta propuesta, directamente o como apoderados de terceros, las personas naturales que tengan la calidad de funcionarios del

Comando de Bienestar (COB) que se desempeñen en dicho Comando en cumplimiento de las obligaciones emanadas de contratos de trabajo o de prestación de servicios, su cónyuge, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive, como tampoco, las personas jurídicas cuyos representantes, directores, administradores y socios que sean titulares del diez por ciento o más de los derechos o acciones, según sea la naturaleza de la sociedad, tengan la misma calidad o desempeño.

Conforme a lo anterior, todo participante deberá adjuntar a los antecedentes de su oferta, una declaración donde indique expresamente que no se encuentra en los casos indicados en el inciso anterior, según modelo que se adjunta en el Anexo B, que deberá acompañarse a los antecedentes especificados en el Título VI de las presentes bases administrativas.

En caso de dudas o discrepancias acerca de la interpretación de estas bases, prevalecerá el criterio del licitador.

II. Ámbito de aplicación y cronograma.

- 2.1 Las presentes bases administrativas especiales se aplicarán a la venta de los sitios singularizados en el Anexo A, denominado “Antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos de las propiedades”, entendiéndose que éste, junto a los demás Anexos señalados en el Título XVI, forman parte de las presentes bases para todos los efectos legales y contractuales.
- 2.2 La presente licitación pública se desarrollará de acuerdo a las siguientes etapas, asignándose a cada una de ellas los plazos que en cada caso se indican:

El llamado a licitación se realizará mediante dos publicaciones en un periódico de circulación local o nacional, el mismo día, según lo determine el licitador. Dicho aviso contendrá la singularización de los sitios que se licitan y el precio mínimo de las ofertas, la fecha, el plazo, lugares y horario de venta de bases, el valor de las respectivas bases administrativas especiales, la fecha y lugar del acto de apertura de la propuesta, el plazo para realizar consultas y el plazo para realizar las aclaraciones y respuestas.

La venta de bases, se realizará a contar del primer día hábil siguiente a la publicación del aviso del llamado a licitación, en los lugares y horarios señalados en el párrafo segundo del Título XIV.

La visita a la propiedad se podrá realizar dentro del plazo descrito en el Anexo E, en la forma y horarios establecidos en el Título XV.

Las consultas y aclaraciones a que se refiere el 5.7, deberán ser presentadas dentro del plazo descrito en el Anexo E. El plazo del licitador para emitir el documento que contenga las aclaraciones y respuestas de conformidad con el 5.8, será dentro del plazo descrito en el Anexo E.

La apertura de la propuesta deberá llevarse a efecto el día 27 hábil contado desde el primer día de la venta de las bases. Lo anterior sin perjuicio de la facultad del licitador de suspender y/o dejar sin efecto la licitación conforme lo señala el 11.6 de las presentes bases.

El informe de evaluación de las ofertas deberá elaborarse dentro del plazo en el Anexo E, salvo en el caso contemplado en la letra c. del artículo 9.4, en cuyo caso el plazo se ampliará en 5 días hábiles, contados desde la fecha indicada en la carta certificada a que se refiere dicho artículo.

La Resolución de adjudicación deberá dictarse dentro del plazo descrito en el Anexo E.

El licitador **notificará la resolución de adjudicación** a que se refiere el párrafo precedente dentro del plazo descrito en el Anexo E, mediante carta certificada u otro medio de los que establece la ley, dirigida a todos los oferentes y al oferente adjudicado, citando a este último para que a su vez, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de adjudicación, **suscriba la respectiva escritura pública de compraventa** y carta de instrucciones notariales y proceda a pagar el precio correspondiente; plazo que se computará a contar del tercer día siguiente a la recepción de la carta certificada en la oficina de correos que corresponda.

El contrato de compraventa respectivo deberá ser aprobado mediante Resolución dictada por el Comandante de Bienestar, dentro del plazo descrito en el Anexo E, la que no podrá ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo mientras no se encuentre totalmente tramitada. Se entenderá totalmente tramitado una vez que el contrato de compraventa sea aprobado por el Comandante de Bienestar.

III. Antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos de las propiedades.

Los antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos de las propiedades objeto de esta licitación y entre éstos, la autorización otorgada al licitador para enajenar, se indican en el Anexo A de las presentes bases administrativas.

IV. Garantía de seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en las presentes bases administrativas.

- 4.1 Para participar en la licitación será requisito haber constituido, previamente, una garantía de seriedad de la oferta irrevocable, mediante un vale a la vista bancario, por la propiedad que se está ofertando, emitida por un Banco con oficinas en Santiago, tomadas en Unidades de Fomento, equivalentes al 10% del precio mínimo fijado en el Título VII de las presentes bases.
- 4.2 El vale a la vista debe ser de ejecución inmediata, disponible y no endosable, extendido a nombre del Comando de Bienestar, RUT. N° 61.101.045-1, con una vigencia no inferior a 180 (ciento ochenta) días corridos, contados desde la fecha del acto de apertura de la propuesta.
- 4.3 En el caso que el vale a la vista haya sido tomado por un tercero distinto del oferente, deberá indicarse en el documento la individualización completa del oferente por quien se rinde (nombre o razón social, rut y domicilio).
- 4.4. Al inicio del acto de apertura de la propuesta y como condición para participar en la licitación, los oferentes interesados deberán entregar por mano (no en sobre) un vale a la vista de garantía de seriedad de la oferta por la propiedad cuya adquisición se oferta, en los términos señalados en los artículos 4.1, 4.2 y 4.3.
- 4.5. Esta garantía será devuelta, mediante retiro en la Zona de Bienestar "Valdivia" (Coronel Santiago Bueras N°1747, Valdivia) o Jefatura de Administración PAF (Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N°260, 6to. piso, comuna de Santiago, región Metropolitana), a los oferentes no adjudicados dentro del plazo de 15 días corridos desde la fecha de la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa con el oferente adjudicado. De no suscribir la respectiva escritura por el oferente adjudicado se podrá proceder a readjudicar a la segunda mejor oferta.

La garantía presentada por el oferente adjudicado, le será restituida una vez suscrita la respectiva escritura pública de compraventa, pagado el precio correspondiente y practicada la inscripción de dominio de la propiedad respectiva en el Conservador de Bienes Raíces competente, tratándose de una venta al contado, lo que se acreditará mediante la entrega de copia autorizada de dicha inscripción al Comando de Bienestar.

Tratándose de una venta a plazo, además de la suscripción de la escritura de compraventa definitiva, pagada íntegramente la cuota de contado del precio correspondiente, se requerirá, para restituir el vale a la vista de garantía de seriedad de la oferta al oferente adjudicado, que se haya practicado las inscripciones de la hipoteca y prohibición de gravar y enajenar, a que se refiere el artículo 8.1 de las presentes bases administrativas especiales, en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, lo que se acreditará mediante la entrega de copias autorizadas de dichas inscripciones al Comando de Bienestar del Ejército.

Al segundo mejor oferente se le retendrá hasta practicada la inscripción de dominio de la propiedad respectiva en el Conservador de Bienes Raíces competente.

- 4.6 En el evento que el adjudicatario presente un vale a la vista de garantía cuyo vencimiento se produzca antes de verificarse el cumplimiento de los requisitos para la devolución de la misma, establecidos en el artículo anterior, deberá reemplazarla por otra garantía similar, por igual monto y por un plazo no inferior a 150 (ciento cincuenta) días corridos, con 15 (quince) días de anticipación, a lo menos, a la fecha del vencimiento de la respectiva garantía y, así sucesivamente, hasta la fecha de la inscripción de dominio de la propiedad a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces competente y demás requisitos señalados en el artículo 4.4 precedente, tratándose de una venta al contado; o hasta la fecha de la inscripción, en dicho Conservador, tanto del dominio como de la hipoteca y prohibición de gravar y enajenar, de la propiedad, así como el pago íntegro de la cuota al contado del precio, tratándose de una venta a plazo.
- 4.7 Si el adjudicatario no renovare la garantía en el plazo 15 días de anticipación a la fecha de vencimiento, el licitador podrá hacer efectiva la garantía y readjudicar a la segunda mejor oferta.

- 4.8 Quedará excluido del proceso licitatorio el oferente que no presentare la garantía de seriedad de la oferta, de conformidad a lo prescrito en el N° 4.2 de las presentes bases. Por lo que se declarará inadmisibile su oferta.

V. De la información proporcionada, consultas y gastos.

- 5.1 Los datos, antecedentes técnicos y jurídicos referidos a las propiedades que se licitan y que se proporcionan conjuntamente con estas bases, no obstan, a la obligación de los oferentes e interesados de informarse y verificarlos conveniente y oportunamente, sin ulterior responsabilidad para el licitador.
- 5.2 Los interesados en la presente licitación pública, podrán visitar personalmente las propiedades y constatar por sí mismos y en terreno, la efectividad de los antecedentes técnicos y jurídicos de éste, conforme a lo señalado en el Título XV de las presentes bases.
- 5.3 Al efecto, será de exclusiva responsabilidad de los interesados en la licitación, el asesorarse por personas que tengan los conocimientos técnicos y jurídicos necesarios para constatar lo anterior.
- 5.4 Los interesados que adquieran las presentes bases administrativas especiales y que lo deseen, podrán consultar, previa coordinación con la Zona de Bienestar “Valdivia”, en las oficinas, plazo y horario indicados en el artículo 5.7 de estas bases, los documentos, antecedentes y planos que se refieran al dominio y ubicación de las propiedades objeto de esta licitación.
- 5.5 Los gastos de cualquier naturaleza en que incurran los proponentes interesados, para conocer las propiedades que se licitan y estar en condiciones de presentar su oferta, serán de su único y exclusivo cargo.
- 5.6 Los interesados que adquieran las presentes bases administrativas adoptan, formalmente, el compromiso de no publicar ni divulgar la información que se les proporciona, ni dar un uso distinto al de servir como antecedente para las ofertas que se presenten.
- 5.7 Si los proponentes estimaren que existen contradicciones u omisiones en los antecedentes de la licitación o requieren aclaraciones respecto de éstos, podrán presentar sus preguntas y solicitud de aclaraciones, mediante comunicación escrita al correo electrónico

licitaciones.paf@gmail.com o bien, entregada por mano en la Zona de Bienestar “Valdivia”, ubicada Coronel Santiago Bueras N°1747, Valdivia o en la Jefatura de Administración PAF, Avda. Libertador Bernardo O’Higgins, 6to. piso, comuna de Santiago, región Metropolitana, ambas de 09:00 a 12:30 horas y de 15:00 a 17.00 horas en el plazo indicado en el Título II de las presentes bases.

- 5.8 Las preguntas y consultas recibidas y sus respectivas respuestas y aclaraciones, serán reunidas en un solo documento por el licitador, el que será notificado mediante correo electrónico o cualquier otro medio fehaciente, a todos los proponentes que hubieren adquirido las presentes bases en el plazo indicado en el Título II de las presentes bases.

VI. De la forma y presentación de las ofertas.

- 6.1 Los documentos que componen la oferta, deberán ser entregados en original y en copia, separados en sobres en los que se indique la licitación a la que corresponde y el nombre del oferente. El sobre que se presente en carácter de original deberá contener documentos originales propiamente tales o fotocopias autorizadas ante Notario. El sobre singularizado como copia, deberá contener fotocopia simple de los documentos aportados.

- 6.2 Las ofertas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Las ofertas deberán ser puras y simples, es decir, no estar sujetas a modo y/o condición alguna.
- b. El precio ofrecido deberá expresarse en unidades de fomento y no podrá ser inferior al mínimo establecido. Asimismo, deberá estar determinado en cantidades y cifras enteras y no en porcentajes sobre el mínimo o sobre ofertas que terceros pudieren efectuar sobre la propiedad.
- c. Tratándose de personas naturales, la oferta deberá ser firmada por el oferente o su mandatario debidamente individualizado y acreditándose su personería vigente a ese momento.
- d. Tratándose de personas jurídicas, la oferta deberá ser firmada por el o los representantes legales, según sea el caso, o bien un mandatario del mismo debidamente individualizado y acreditándose la personería vigente, correspondiente.

- e. En la presentación de la oferta se indicará la individualización completa del oferente: sus nombres, apellidos, cédula nacional de identidad y domicilio, correo electrónico, número de teléfono y/o Fax, en el caso de personas naturales; y su nombre o razón social, domicilio, RUT, correo electrónico, número de teléfono y/o Fax y los nombres y RUT de los representantes legales, en el caso de personas jurídicas.
- f. La presentación de las ofertas se hará en el acto de apertura de la propuesta (Título IX) mediante la entrega de un sobre cerrado, caratulado “Propuesta Pública N° 1/2016”, en original y copia, en el cual se incluirá:
- 1) Declaración de no afectarle conflicto de intereses (Anexo B);
 - 2) Carta Oferta (Anexo C);
 - 3) Carta Declaración (Anexo D);
 - 4) Comprobante que acredite la compra de estas bases administrativas;
 - 5) Tratándose de personas naturales: a) Fotocopia de la cédula nacional de identidad, por anverso y reverso; b) Poder especial en el caso regulado en el artículo 6.3 de las presentes bases y;
 - 6) Tratándose de personas jurídicas: a) Escritura pública de constitución legal con la respectiva inscripción del extracto en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces respectivo y su publicación en el Diario Oficial y antecedentes de todas las modificaciones posteriores; b) Copia de la inscripción en el Registro de Comercio competente con certificado de vigencia no superior a 30 (treinta) días a la fecha de presentación de la oferta; c) Nombre de su (s) representante (s) legal(es) y documento (mandato, poder, acta de Directorio u otro) en el que consten sus atribuciones para representarla y obligarla.
- g. Las declaraciones efectuadas conforme a los anexos B, C y D antes señalados, deberán ser acompañados en conformidad al texto y formato establecidos en ellos.
- h. En el evento que uno o más oferentes acompañen alguno de los documentos señalados en los números 4, 5 y 6 de la letra f. precedente, en forma incompleta o distinta de la exigida en las presentes bases, el licitador dentro del plazo de 3 días hábiles contados desde el acto de apertura podrá solicitar mediante carta certificada, que se subsanen, corrijan y/o complementen la información recepcionada. El oferente tendrá el plazo de 3 días hábiles, plazo que se computará a contar del tercer día siguiente a la recepción de la carta certificada en la oficina de correos que corresponda, para subsanar, corregir o acompañar los antecedentes

solicitados. No habiéndose subsanado las observaciones en el plazo señalado, se tendrá por no presentada la oferta.

- i. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos señalados en los números 1, 2 y 3 de la letra f precedente, por parte de los participantes, producirá el efecto de tener por no presentada la oferta, lo que será notificado, mediante carta certificada, dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, contados desde la fecha de la apertura de la propuesta, a fin de que los afectados pasen a retirar sus antecedentes a la Zona de Bienestar “Valdivia”, al domicilio indicado en el artículo 5.7 de las presentes bases.
- 6.3 El oferente persona natural deberá estar presente en el acto de apertura de la licitación, o bien, representado por mandatario, mediante poder especial vigente, con facultades expresas para participar en la licitación de que se trata.

El oferente persona jurídica deberá estar representado en el acto de apertura por mandatario dotado de poder suficiente y vigente, otorgado para el efecto en conformidad a sus Estatutos, o bien, en el mandato especial que se le otorgue para participar en la propuesta, señalándose en el mismo, las facultades precisas y categóricas respecto de la actuación del mandatario en la licitación.

- 6.4 Sólo serán evaluadas las ofertas iguales o superiores al precio mínimo fijado para cada propiedad y que cumplan con los demás requisitos establecidos en estas bases, quedando fuera del proceso quienes no cumplan con lo anterior.

VII. Precio mínimo.

PROPIEDAD	SUPERFICIE	TASACIÓN 1	TASACIÓN 2	TASACIÓN 3	PRECIO MÍNIMO
Belisario Prat N°721	8.207,44 m2	2.872 UF	7.797 UF	3.857 UF	4.842 UF
Riveros N°801	365 m2	511 UF	376,68 UF	-	444 UF
Errázuriz N°846	1.250 m2	1.625 UF	1.262,5 UF	-	1.444 UF

Este precio corresponde al promedio de tasaciones comerciales, redondeadas a la centena más próxima, las cuales se mencionan en el anexo A, “Antecedentes Técnicos, Jurídicos y Administrativos de las propiedades”.

VIII. Forma de pago.

- 8.1 El precio de la venta podrá ser pagado al contado o a plazo. En este último caso, el plazo no podrá exceder de 1 (un) año, contado desde la fecha de suscripción del contrato de compraventa; debiendo, la primera cuota (pagadera al momento de la suscripción del contrato de compraventa) no ser inferior al 50% (cincuenta por ciento) del precio ofertado. El saldo de precio devengará el interés que informa y determina, para cada día hábil bancario, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G., de acuerdo a la tasa activa bancaria (TAB) a 360 días + 1.5% (más uno coma cinco por ciento).

El saldo del precio se garantizará con la constitución de primera hipoteca sobre la propiedad materia del contrato, a favor del Comando de Bienestar y con prohibición de gravar y enajenar sin previo consentimiento del vendedor.

Las partes podrán en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo fijado para el pago total e íntegro del precio, realizar abonos del saldo de precio, debiendo el vendedor otorgar el correspondiente recibo, devengando dicha suma, solamente el interés señalado hasta el día de su pago efectivo.

La mora o simple atraso en el pago del saldo de precio por parte de la compradora en el caso de una venta a plazo, devengará el interés que informa y determina, para cada día hábil bancario, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G., de acuerdo a la tasa activa bancaria (TAB) a 90 días + 2 % (más dos por ciento), hasta el día de su pago efectivo, a contar del día siguiente al de la fecha en que deba efectuarse el pago de dicho saldo.

En todo caso, dicho retardo no podrá extenderse más allá de 90 días corridos, al cabo de los cuales, el vendedor ejercerá los derechos que las leyes, el contrato y las presentes bases le confieren.

- 8.2 El precio de la compraventa se pagará en su equivalente en pesos, moneda nacional, correspondiente a la fecha de su pago efectivo, mediante vale vista extendido a nombre del Comando de Bienestar.

IX. Apertura de la propuesta.

- 9.1 La apertura de la propuesta se efectuará en las dependencias de la Zona de Bienestar "Valdivia", ubicadas en Coronel Santiago Bueras N° 1747, Valdivia, con la presencia de los oferentes que asistan, sea personalmente o representados, según lo dispuesto en el artículo 6.3 de las presentes bases, en la fecha y a la hora señalada en la publicación del llamado a licitación conforme a lo previsto en el Título II.

El licitador mediante Resolución dictada con a lo menos un día de antelación a la fecha de apertura, dispondrá la apertura de la propuesta y la Comisión encargada de llevarla a cabo. En esta misma Resolución, designará también la Comisión Evaluadora de la propuesta. Ambas comisiones estarán integradas, a lo menos, por el Jefe de la Zona de Bienestar "Valdivia" o quien lo subrogue, un Asesor Jurídico y un representante de la Jefatura PAF.

- 9.2 En el acto de apertura se abrirán los sobres con las ofertas presentadas conforme al Título VI de estas bases.

Sólo se abrirán los sobres de aquellos participantes que hayan constituido la garantía de seriedad de la oferta, de acuerdo a los términos indicados en el Título IV de las presentes bases y que hagan entrega de dicha boleta de garantía al inicio del acto de apertura, conforme al artículo 4.4.

- 9.3 Una vez recibidas y revisadas las ofertas presentadas, se procederá a la lectura en voz alta del contenido general de cada una de ellas. De todo lo obrado, se dejará constancia en el Acta de Apertura de la Propuesta, la que será suscrita por la Comisión de Apertura y por aquellos participantes que deseen hacerlo.

- 9.4 Finalizado el acto de apertura de la licitación, la Comisión Evaluadora, procederá a la revisión y análisis de los documentos y antecedentes exigidos, elaborando, un informe de carácter jurídico y económico, comparativo y fundado, señalando el orden de prelación de las ofertas y proponiendo al Comandante de Bienestar la oferta más conveniente para los intereses fiscales e institucionales, considerando los siguientes criterios:

- a. En el caso de existir un solo oferente, se le adjudicará la propiedad, siempre que la oferta presentada sea igual o superior al mínimo establecido en el Título VII de las presentes bases y su pago sea al

contado. Si la oferta presentada por el único participante, es igual o superior al mínimo establecido en las bases, pero su pago es a plazo, se le adjudicará la propiedad, siempre que cumpla con los parámetros establecidos en el artículo 8.1 precedente.

- b. En el caso de existir más de un oferente, con ofertas al contado o a plazo y que cumplan con los requisitos establecidos en el Título VII y VIII de las presentes bases, se le adjudicará la propiedad al oferente que haya ofrecido el mayor precio. En el evento que existan ofertas al contado y a plazo, el criterio económico que se utilizará para determinar el mayor precio ofrecido será el del “valor presente”, valor que se determinará, sobre las ofertas, descontándosele a éstas la TAB (Tasa Activa Bancaria) a 360 (trescientos sesenta) días, determinada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G.
 - c. Si todos los oferentes ofrecen el precio mínimo y la misma modalidad de pago sobre esta propiedad, se les invitará a presentar nuevas ofertas dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles a que se refiere el artículo 9.5 siguiente, mediante carta certificada en la que, además, se les indicará la fecha de su presentación, adjudicándose la propiedad al mejor postor, aplicando el criterio señalado precedentemente. Si no hubiere interés en mejorar la oferta por ninguno de los oferentes que se encuentre en esta situación, el Comandante de Bienestar conforme a criterios económicos y antecedentes legales presentados por los oferentes.
- 9.5 A partir de la fecha del acto de apertura de las ofertas, la Comisión Evaluadora de la Propuesta dentro del plazo indicado en Anexo E, efectuará su proposición al Comandante de Bienestar, salvo en el caso contemplado en la letra c. del artículo 9.4 precedente, en cuyo caso el plazo se ampliará en 10 (diez) días hábiles, contados desde la fecha indicada en la carta certificada a que se refiere dicho artículo.
- 9.6 Se podrá solicitar por escrito a los proponentes, con posterioridad al acto de apertura, pero dentro del plazo de evaluación, las aclaraciones o informaciones que se consideren oportunas con respecto a la oferta presentada, siempre y cuando ellas no alteren o modifiquen las bases de licitación, el principio de igualdad entre los proponentes y que no signifiquen alteración de la oferta. Las aclaraciones o informaciones solicitadas deberán ser presentadas, dentro del plazo de 5 días hábiles, por escrito.
- 9.7 Todas las ofertas que sean inferiores al precio mínimo se tendrán por no presentadas, sin derecho a reclamo alguno.

- 9.8 En el caso que no se reciban ofertas o éstas no cumplan con las presentes bases administrativas especiales, se declarará fundadamente y sin más trámite, desierta la licitación, en cuyo caso, el licitador se reserva el derecho de llamar a una nueva licitación pública o proceder mediante una licitación privada previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo.

X. De la adjudicación y suscripción de la escritura pública de compraventa.

- 10.1 La adjudicación de la propuesta y la autorización para celebrar el contrato de compraventa, se efectuará mediante Resolución del Comandante de Bienestar, la que se dictará dentro del plazo indicado en el Anexo E, contados desde el informe de evaluación de la oferta.
- 10.2 Consecuente con lo anterior, una vez dictada la Resolución señalada en el 10.1, el licitador notificará este hecho dentro del plazo indicado en Anexo E, mediante carta certificada dirigida a todos los oferentes, citando al oferente adjudicado, para que a su vez, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la notificación precedente, suscriba la respectiva escritura pública de compraventa y carta de instrucciones notariales y proceda a pagar el precio correspondiente; plazo que se computará a contar del tercer día siguiente a la recepción de la carta certificada en la oficina de correos que corresponda.

Quedará a criterio exclusivo del licitador postergar la fecha de suscripción de la respectiva escritura de compraventa cuando así fuere solicitado por el oferente adjudicado antes del vencimiento del plazo, alegando circunstancias extraordinarias las que serán calificadas en resolución fundada dictada por el Comandante de Bienestar, debiendo el adjudicado tener en consideración el punto N°4.6 de las presentes bases en el sentido de prorrogar la garantía. El licitador además fijará el plazo y condiciones para concurrir a la firma en la nueva fecha que se resuelva. En el caso que el oferente adjudicado retrase la suscripción de la compraventa, sin causa justificada se le hará efectivo el vale vista entregado en garantía.

- 10.3 El borrador de la escritura pública de compraventa correspondiente, será redactado por el licitador y extendida en la Notaría que éste designe, lo que será notificado al adjudicatario en la carta certificada a que se refiere el artículo anterior (N°10.2).
- 10.4 El contrato de compraventa respectivo deberá ser aprobado mediante Resolución dictada por el Comandante de Bienestar, dentro del plazo indicado en el Anexo E, contados desde la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública y sólo producirá efectos una vez que esta Resolución se encuentre totalmente tramitada, y sólo con

posterioridad a ello podrá ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sin ulterior responsabilidad para el licitador.

- 10.5 El oferente adjudicado, mientras no se inscriba en el Registro de Propiedad del Conservador respectivo, la escritura pública de compraventa, no podrá ceder o transferir a terceros, a título alguno, los derechos y obligaciones emanados de la adjudicación.
- 10.6 En caso que el oferente adjudicado no firmare la respectiva escritura pública de compraventa y/o no pagare el precio, dentro del plazo señalado en el artículo 10.2 precedente, se le tendrá por desistido de su oferta y el licitador hará efectiva, sin más trámite, la garantía señalada en el Título IV de estas bases, dejándose sin efecto la adjudicación.
- 10.7 Si por causa imputable al oferente adjudicado se dejare sin efecto la adjudicación, sin perjuicio de los recursos y acciones que correspondan, el licitador se reserva el derecho de readjudicar la licitación a la segunda mejor oferta o llamar a una nueva licitación pública o proceder mediante una licitación privada previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo.
- 10.8 La escritura pública de compraventa será firmada en representación del licitador por el Comandante de Bienestar, de acuerdo a las facultades que para tal efecto le otorga la ley y la aprobación contenida en la Resolución que aprueba el contrato de compraventa de la propiedad que se licitan.
- 10.9 La escritura pública de compraventa contendrá, a lo menos, las cláusulas esenciales fijadas previamente mediante esta Resolución, tales como el precio, la modalidad de pago, el plazo de entrega material de la propiedad y otras generales o especiales para contratos de esta naturaleza, fijándose además el domicilio de las partes en la comuna de Santiago.
- 10.10 Para todos los efectos legales, las presentes bases administrativas especiales y sus anexos, se entenderán formar parte integrante del contrato de compraventa que se suscriba al efecto.
- 10.11 Será responsabilidad del licitante adjudicado, tramitar la inscripción de la respectiva escritura pública de compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente y acreditar al licitador la inscripción de dominio, para los efectos de la devolución de la garantía de seriedad de la oferta y de la inscripción de la hipoteca y de la prohibición de gravar y enajenar, en el caso de una compraventa a plazo.

XI. Otras condiciones para la enajenación.

- 11.1 El licitador vende las propiedades objeto de esta licitación, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentre, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones.
- 11.2 Se deja expresa constancia que no se comprende en esta venta los eventuales derechos de aprovechamiento de aguas que el licitador mantenga en la propiedad materia de la presente licitación.
- 11.3 El Comando de Bienestar no responderá por expropiaciones que afecten a las propiedades que se licitan en la presente propuesta, así como tampoco de ocupaciones de ningún tipo, siendo responsabilidad del adjudicatario su desocupación, renunciando desde ya, al saneamiento de la evicción.
- 11.4 El adjudicatario deberá asumir, a su costo, las obras para la conexión a los servicios públicos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y otros que correspondan, conforme a las ordenanzas, reglamentos y leyes vigentes, si procediere.
- 11.5 El oferente adjudicado deberá rendir las correspondientes garantías de urbanización de las propiedades, al tenor de lo señalado en los artículos 136 y 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL. N° 458 de 1975, quién deberá acreditarlo al suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, si correspondiere.
- 11.6 El licitador se reserva el derecho de suspender y/o dejar sin efecto la licitación, por razones fundadas, hasta el día anterior a la fecha del acto de apertura de la licitación, sin derecho a indemnización alguna por este concepto, debiendo notificar, por cualquier medio idóneo a los compradores de bases, la Resolución que contenga tal decisión.

XII. Entrega de las propiedades.

Tratándose de una venta al contado, el licitador procederá a la entrega material de las propiedades a los oferentes adjudicados, una vez suscrita la respectiva escritura pública de compraventa, y una vez que se encuentre totalmente tramitada la escritura de compraventa.

Tratándose de una venta a plazo, además de la suscripción de la escritura de compraventa totalmente tramitada, pagada íntegramente de contado la cuota del precio correspondiente, se requerirá, para efectuar la entrega de la propiedad, que se hayan practicado las inscripciones de la hipoteca y

prohibición de gravar y enajenar en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

XIII. Gastos de cargo del adjudicatario.

Los impuestos, tasas, aranceles, de cualquier naturaleza, gastos notariales, gastos de inscripción y cualquier otro gasto que grave el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa o sea una consecuencia de él, serán de cargo del oferente adjudicado.

XIV. Registro de Venta de Bases.

El licitador confeccionará un Registro de Venta de Bases en el que se indicará la individualización de la persona natural y/o jurídica que adquiere y retira las presentes bases, como asimismo, su cédula nacional de identidad o RUT, correo electrónico, domicilio, número de teléfono y/o Fax, para los efectos señalados en el artículo 5.8.

Las bases estarán a la venta a partir del día siguiente a la publicación del aviso en el diario del llamado a licitación, y por el plazo indicado en el Anexo E, en las siguientes direcciones: Coronel Santiago Bueras N°1747, Valdivia, en horarios de 9:00 a 12:00 y de 15:00 a 17:00 horas y Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N°260, 6to piso, comuna de Santiago, región Metropolitana de 9:00 a 12:00 y de 15:00 a 17:00 horas.

XV. Visita a las propiedades.

Los interesados que adquieran estas bases y que lo deseen podrán, por sus propios medios, visitar las propiedades objeto de la licitación dentro del plazo indicado en Anexo E, previo aviso a la Zona de Bienestar "Valdivia" ya sea en forma telefónica al 63 2211575 o en forma presencial en las oficinas y horarios indicados en el Título XIV.

XVI. Anexos.

Son parte integrante de las presentes bases para todos los efectos legales, los siguientes Anexos adjuntos:

ANEXO A**ANTECEDENTES TÉCNICOS, JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS DE LAS PROPIEDADES****1. Descripción:**

Los inmuebles corresponden a tres sitios eriazos, propiedad del Comando de Bienestar del Ejército, ubicados en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía.

2. Superficie:

Según inscripción de dominio las superficies son las siguientes:

Belisario Prat N°721: 8.207,44 m²
Riveros N°801: 365 m²
Errázuriz N°846: 1.250 m²

3. Rol de Avalúo:

Belisario Prat N°721: 270-1
Riveros N°801: 297-22
Errázuriz N°846: 297-11

4. Deslindes:

Según Decreto de destinación sus deslindes son los siguientes:

Belisario Prat N° 721

Norte : calle Pérez en 115 m.;
Este : calle Belisario Prats en 101,55 m.;
Sur : calle Errázuriz en 100,20 m; y
Oeste : calle Diego Portales en 100,65 m.

Riveros N° 801

Norte : con calle Errázuriz en 50 m.;
Este : calle General Riveros en 50 m.;
Sur : calle Domingo Troncoso, hoy Fidelina; y
Poniente : con propiedad de Filemir Herrera.

Errázuriz N°846

Norte : calle Errázuriz;
Sur : sitios de Santos Nuñez;
Oriente : calle Riveros; y
Poniente : con propiedad de Benjamín Herrera.

5. Título:

- a) **Inscripción vigente:** las propiedades ubicadas en calle Riveros N°801 y Errázuriz N°846, se encuentran inscritas a nombre del Ejército de Chile a Fs. 117 N°145 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén de fecha 18 de marzo del año 2002, inscripción que al margen el CBR deja constancia que el dueño de la propiedad inscrita al centro corresponde al Comando de Apoyo Administrativo del Ejército de Chile. Esta inscripción corresponde a 4 casas las cuales fueron vendidas en el año 2009, quedando reducido el inmueble a dos lotes N°1 y N°6, que hoy corresponden a los sitios antes nombrados. La propiedad ubicada en Belisario Prat N°721 se encuentra inscrita a favor del Fisco-Chile a fs. 131 N°301 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén del año 1951, compuesta de dos retazos de terrenos. Al margen de esta inscripción de dominio consta asignación al PAF que administra el Comando de Bienestar de fecha junio 1998.
- b) **Modo de adquirir:** las propiedades ubicadas en calle Riveros N°801 y Errázuriz N°846 fueron adquiridas por el Fisco-Chile a través de una compraventa efectuada por don Carlos Pollarolo Maggi en su calidad de Comandante del Regimiento de Artillería N°4 “Miraflores” y en representación del Fisco. Venta efectuada por don Cristóbal Saénc Cerda. La propiedad ubicada en Belisario Prat N°721 fue adquirida por el Fisco-Chile, representado por el Comandante del Regimiento de Artillería N°4 “Miraflores”, a través de la venta efectuada por doña Olga Manríquez Bossy.

6. Se adjuntan los siguientes documentos:

- a) Resolución CJE. CAAE. (R) N° 90 y N° 95 de 28.FEB.1990, que asigna al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, las propiedades ubicadas en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía.
- b) Resolución COB JEF ADM PAF EXENTA (R) N° 4700/681 de 24.FEB.2015, que declara prescindible las propiedades objeto de esta licitación.
- c) Resolución CJE CGP COB DAJ (P) N° 4180/85 de 02.MAR.2016 que aprueba la enajenación de las propiedades que en ella se indica.
- d) Informe de Título.
- e) Copia de Inscripción de dominio.

- f) Certificado de dominio vigente, de Hipotecas y Gravámenes, de prohibiciones e Interdicciones.
- g) Certificado de Litigios.
- h) Certificado de Afectación a Utilidad Pública emitidos por la DOM de la I. Municipalidad Traiguén.
- i) Certificado de Número, emitidos por la DOM de la I. Municipalidad de Traiguén.
- j) Certificado de Avalúo Fiscal.
- k) Tasación de la Empresa OPTIMIZA, de AGO.2015, tasación de la Empresa Brown & Asociados de 14.AGO.2015 y tasación de la Empresa SERVIATIVA de 10.SEP.2015.

ANEXO B

DECLARACIÓN

En _____ de Chile, a ____ de _____ de 2016.-

Yo, de nacionalidadde profesión, de estado civil, domiciliado en, comuna de, en representación de, según poder otorgado mediante de fecha (en el caso que el oferente sea una persona jurídica señalar la razón social de la empresa y el poder en virtud el cual se comparece) RUT....., del mismo domicilio, por el presente instrumento declaro que no existen a nuestro respecto las restricciones contempladas en el Título I de las Bases Administrativas Especiales para participar en la Propuesta Pública N° 01/2016 tendiente a la enajenación de las propiedades ubicadas en Belisario Prat N°721, Riveros N°801 y Errázuriz N°846, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía, pertenecientes al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, propiedades que declaro conocer personalmente y acepto sus condiciones, y reitero que no existen causas que nos impidan participar en el proceso de licitación pública de enajenación convocado

por el Comando de Bienestar, asumiendo desde ya las responsabilidades derivadas por la inexactitud o falsedad de esta declaración.

NOMBRE.....

FIRMA.....

ANEXO C

CARTA OFERTA

SEÑOR:

COMANDANTE DE BIENESTAR

Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N°260, 7mo. piso.

Santiago

REF.: Propuesta Pública N° 01/2016

1. En cumplimiento a las Bases Administrativas Especiales de la Propuesta Pública de la referencia, por medio de la presente Carta Oferta formulo la siguiente oferta de compra de la propiedad fiscal ubicada en _____, comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX región de La Araucanía, perteneciente al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, en el precio que indico y con la siguiente modalidad de pago y financiamiento:

Precio: _____

Modalidad de pago: _____

Indicación de la forma de financiamiento: _____

2. En relación con la oferta que antecede, formulo las siguientes declaraciones:
 - a) Que conozco la propiedad que deseo adquirir.
 - b) Que es mi voluntad adquirirlo como especie o cuerpo cierto, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, en el estado en que se encuentra con todo lo edificado y plantado.
 - c) Que en el caso que dicha propiedad me sea adjudicada, me obligo a asumir a mi costo las obras para la conexión a los servicios públicos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y otros que correspondan, conforme a las ordenanzas, reglamentos y leyes vigentes.
3. De acuerdo a las mencionadas bases acompaño en este mismo sobre:
 - a) Declaración y Carta Declaración (Anexo B y D)

- b) Poder simple donde consta mi representación, de acuerdo al artículo 6.3 de las Bases (si correspondiere).
- c) Antecedentes legales constitutivos del oferente que represento, persona jurídica _____ y el documento donde consta mi personería (individualizar) para representarlo en esta licitación, todo ello de acuerdo al artículo 6.3 de las Bases (si correspondiere).
4. Asimismo, acompaño aparte, por mano, la garantía de seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en las bases de licitación (Título IV de las bases), constituida por:

Vale Vista de Garantía Bancaria N° _____
Fecha vencimiento _____
Banco _____
Monto _____

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL OFERENTE: _____

RUT.: _____
NACIONALIDAD, GIRO O ACTIVIDAD _____

REPRESENTANTE LEGAL: (ACOMPañAR DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA PERSONERÍA) _____

DOMICILIO: _____
COMUNA: _____
TELÉFONO: _____ FAX: _____
E-MAIL: _____

FIRMA DEL OFERENTE Y/O REPRESENTANTE

ANEXO D

CARTA DECLARACIÓN

SEÑOR:
COMANDANTE DE BIENESTAR
Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N°260, 7mo. piso.
Santiago

REF.: Propuesta Pública N° 01 /2016

Mediante la presente declaro conocer y aceptar en todas sus partes las Bases Administrativas de la Propuesta Pública N° 01/2016.

Santiago,

015

INFORME DE TITULOS N° 11; SITIO ERIAZO (LOTE 13) DE COMUNA DE TRAIQUÉN EX -POPBLACIÓN DIEGO PORTALES; CALLE BELISARIO PRAT N°721

I. Reseña Histórica del Inmueble

La escritura de Compraventa (Título) de fecha 22 de septiembre de 1951 inscrita en el CBR de Traiguén a fs. 131 N° 301, en que vende y transfiere su dueña doña Olga Manríquez Bossy y para quien compra y acepta en representación del Fisco-Chile el Comandante del Regimiento de Art. N°4 "Miraflores" de Traiguén don Carlos Pollarolo Maggie.

La propiedad estaba conformada por 13 lotes y componían la población Diego Portales (10 casas conformaban una población de emergencia y otras 10 constituían la población Diego Portales y en conjunto formaban la manzana X), ubicada entre las calles Pérez, Errázuriz, Prats y Diego Portales en la comuna de Traiguén, Provincia de Malleco, IX Región de La Araucanía.

II. Individualización del Inmueble

A. Descripción: El inmueble se encuentra ubicado entre las calles Pérez, Errázuriz, Belisario Prats y Diego Portales y corresponde a un sitio eriazo denominado lote 13, cuya Dirección es calle Prat N°721, en la comuna de Traiguén Provincia de Malleco, IX Región de La Araucanía. La propiedad presenta una subdivisión de 13 lotes desiguales y posteriormente en el año 2009 se enajenaron por venta, los lotes del N°1 al N°12, dejando vigente y sin transferir el lote 13.

B. Superficie:

Según inscripción de dominio y Decreto de destinación del Ministerio de Tierras y Colonización N°19 de 30 de agosto de 1976, el terreno tiene una superficie total de 10.128 m²

Superficie del lote 13 es de 8.207,44 m² aprox.

C. Rol de Avalúo: lote 13 Rol Avalúo N° 270-1

D. Avalúo Fiscal: Según antecedentes en el SII el valor del avalúo fiscal es:
\$ 47.968.107

E. Tasación Comercial:

No hay antecedentes al respecto.

F. Deslindes: Según el Decreto de destinación N°19 de 30 de agosto de 1976 sus deslindes se encuentran individualizado en el plano IX-1-33 y son:

Norte: Calle Pérez en 100,15 m;
Este: Calle Belisario Prats en 101,55m;
Sur: Calle Errazuriz en 100,20m; y
Oeste: Calle Diego Portales en 100,65 m;

G. Planos:

Plano IX-1-33 del Ministerio de Tierras y BBNN de 1976.

III. Título y Modo de Adquirir

A. **Modo de Adquirir** : El Fisco-Chile adquirió la propiedad representado por el Comandante del Regimiento de Artillería N°4 “Miraflores”, a través de la venta efectuada por doña Olga Manríquez Bossy, así consta en escritura de compraventa de fs131 N°301 de fecha 22 de septiembre de 1951.

B. **Inscripción de Dominio:** La propiedad se encuentra inscrita a favor del Fisco-Chile a fs.131 N°301 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén del año 1951, compuesta de dos retazos de terrenos, cuyos deslindes son los siguientes:

Norte : Calle Pérez;

Sur : Calle Errazuriz;

Oriente: Calle Prats; y

Poniente: Calle Diego Portales

Al margen de esta inscripción de dominio consta asignación al PAF que administra el Comando de Bienestar de fecha junio de 1998.

C. **Título Anterior:** Rola a fs.348 N°680 del Registro de propiedad del CBR de Traiguén del año 1941y a fs.187 vta. N°384 del Registro de Propiedad del mismo CBR del año 1950.

IV. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

A. La propiedad fue destinada por Decreto Exento N°19 de fecha 30 de agosto de 1976, al MDN, SSG, para uso y construcción de una población para el personal de Suboficiales del Regimiento de Artillería N°4 “Miraflores” de Traiguén, modificado por Decreto Exento N°33 de fecha 01.MAR.1990, en el sentido que la destinación se entiende otorgada en favor del MDN. SSG. para los fines propios del Ejército de Chile, individualizada en el plano IX-1-33 de una superficie de 10.128 m² y con 631,00 m².con los siguientes deslindes:

Norte: Calle Pérez en 100,15 m.

Este: Calle Belisario Prats en 101,55 m.

Sur: Calle Errazuriz en 100,20 m.

Oeste: Calle Diego Portales en 100,65 m.

B. La propiedad fue asignada al Patrimonio de Afectación Fiscal en su

Calidad de Servicio de Bienestar Social del Ejército mediante Resolución CJE CAAE (R) N°95 de 28 de febrero de 1990.

V. **Antecedentes Legales:**

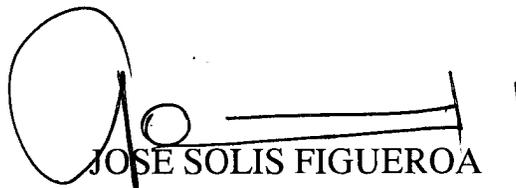
- A. **Certificado de Dominio Vigente:** El CBR de Traiguén certifica que la propiedad se encuentra inscrita a fs. 113 N°141 de 18.MAR.2002 en el Registro de Propiedad del CBR de Traiguén año 2002, en que consta que el dueño de la propiedad es Ejército de Chile, y que previamente el inmueble había sido destinado al MDN;SSG; y por Resolución 95 de fecha 22 (debe decir 28) de 1990, se asignó al PAF del CAAE conforme a la ley 18.712 de 1988.
- B. **Certificado de Hipoteca y Gravámenes:** El CBR de Traiguén da cuenta que revisados los antecedentes durante los últimos 30 años **NO LE AFECTAN HIPOTECAS NI GRAVAMENES** de ninguna naturaleza, durante el periodo indicado. Deja constancia además que la propiedad fue subdividida en trece lotes, de los cuales fueron transferidos en el año 2009 los siguientes lotes N°N°1 al N°12, quedando **planamente vigente, el lote N°13 de 8.207,44 m², correspondiente a un sitio eriazo.**
- C. **Certificado de Prohibiciones e Interdicciones:** **NO LE AFECTAN PROHIBICIONES E INTERDICIONES.**
- D. **Certificado de litigios:** CBR informa que revisados los antecedentes de la propiedad **NO ENCONTRO ANOTACION MARGINAL ALGUNA EN QUE CONSTE LA ANOTACION DE JUICIO PENDIENTE.**
- E. **Certificado de no expropiación:** La DOM de Traiguén informa que la propiedad **NO SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA NI A REMODELACIÓN.**
- F. **Certificado de Informaciones Previas:** No hay antecedentes
- G. **Certificado de Número:** No hay antecedentes.
- H. **Certificado de Avalúo Fiscal SII:** El Avalúo Fiscal correspondiente al 2° semestre del año 2014, Sitio eriazo de calle Belisario Prats N°721 tiene un avalúo de \$47.968.107;

VI. **Observaciones**

- A. Se debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales de Traiguén los certificados de Número y el de Informaciones Previas del sitio en estudio.
- B. La Resolución 4180/12 de 20.AGO.2007 que rectifica y aclara la N°95 no está inscrita al margen de la Inscripción de Dominio.

VII. Conclusiones

- A. El inmueble en estudio forma parte del Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército (hoy Comando de Bienestar), actualmente no tiene Gravámenes ni prohibiciones e interdicciones ni litigios pendientes, ni restricciones o limitaciones faltando Solicitar el Certificado de Número y el de Informaciones Previas de los Sitios en estudio.
- B. En la enajenación del inmueble debe darse cumplimiento al artículo 9° de la Ley 18.575 “Orgánica Constitucional de BGAE” del año 2000, y a la legislación vigente.
- C. Se debe solicitar una tasación Comercial del Inmueble.
- D. Se debe hacer el cambio de nombre del propietario y Rut a fin que figure en los antecedentes de la propiedad en el Departamento Catastral del Servicio de Impuestos Internos a nombre del Comando de Bienestar del Ejército asociado al Rut 61.101.045-1.
- E. En conformidad a lo señalado en el artículo 2° de la ley N° 17.235 de 24.DIC.969, los bienes raíces del Patrimonio de Afectación Fiscal de la Dirección de Bienestar de las Fuerzas Armadas quedan exentos del pago del Impuesto Territorial, cabe hacer presente que la Exención caduca al momento en que el inmueble sale del Patrimonio de Afectación Fiscal, si es adquirido por un particular, condición que debe ser informada al promitente comprador.
- F. Que, al estar acreditado y certificado el Dominio Vigente por el Comando de Apoyo Administrativo (hoy) Comando de Bienestar del Ejército, y al no existir anotaciones restrictivas el bien raíz se puede usar, gozar y disponer libremente de él, independiente de los certificados faltantes, que hay que obtener a la brevedad.


JOSE SOLIS FIGUEROA
Abogado
Asesor Jefatura PAF del COB

DISTRIBUCIÓN:

- 1. CDTE. ZB “VALDIVIA”
 - 2. COB JEF.ADM. PAF (Depto. Comercial)
 - 3. COB DEPTO. CATASTRO (Archivo Carpeta catastral) ✓
- 3 Ejs. 4 Hjs.



ANA MARIA MUNIZAGA ALIAGA
CONSERVADOR DE BIENES RAICES
SANTA TERESA 798 - FONO FAX 861086
TRAIGUEN

*Justificación de formación
al Transferencia Fisco al Ejército.
113- ciento trece*

*se deja de mercado dueño de
le map al CAAR, que figura
al margen en
escritura de f 134
N° 301.
se dejó
condancia
que el
dueño de
la propiedad
a que se
refiere la
inscripción
del centro
a el Coman
do de Apoy
Administrativo
del Ejercito
de Chile.
Traiguén, 9
de Abril del
2002.*

*no 181
Comisario
Fisco
a
Ejército
de Chile
F.º R. 2 p.º*

Folio 11-955

*10.12.2002
11-1-33*

Traiguén, a dieciocho de marzo del dos mil dos.
EL EJERCITO DE CHILE, persona jurídica de
derecho público, domiciliado en Avenida Alameda
doscientos sesenta, Santiago, es dueño de un
terreno ubicado en calle Diego Portales números
setecientos sesenta, setecientos sesenta y seis,
setecientos setenta y cuatro, setecientos
ochenta y ocho y setecientos noventa y seis y en
calle Errázuriz números novecientos veinticinco,
novecientos treinta y cinco, novecientos sesenta
y cinco y novecientos setenta y cinco, Población
de Emergencia a continuación por calle Diego
Portales y resto de terrenos que componen la
manzana X de la ciudad de Traiguén, de la misma
comuna, Provincia de Malleco, Novena Región, de
una superficie de diez mil ciento veinticinco
metros cuadrados, según el plano Noveno guión
uno guión treinta y tres, cuyos deslindes son
los siguientes: NORTE: Calle Pérez en ciento
quinze metros; ESTE: Calle Belisario Prat en
ciento uno coma cincuenta y cinco metros; SUR :
Calle Errázuriz en cien coma veinte metros y
OESTE; Calle Diego Portales, en cien coma
sesenta y cinco metros.- Lo adquirió por Decreto
Exento número diecinueve de fecha treinta de
Agosto de mil novecientos setenta y seis, por
orden del Ministerio de Tierras y Colonización,
por el que se destinó el inmueble
individualizado previamente al Ministerio de
Defensa Nacional, Subsecretaría de Guerra y por

*Transferido
Rote N° 23 de
calle Errázuriz.
N° 439 N°
585 del Reg. de
Propiedad del
Traiguén. 20 de
Octubre 2009.*

*Transferido
Rote N° 12 de calle
Diego Portales. N°
439 N° 586 del
Reg. Propiedad
2009 Traiguén 10
de octubre de
2009.*



Transfido
Lote N° 6 de calle
Enriquez del P.
446 N° 541 del
Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20 de
Octubre 2009.

resolución número noventa y cinco del Ejército
de Chile de fecha ²⁸veintidós de Febrero de mil
novecientos noventa, se asignó al Patrimonio de
Afectación Fiscal del Comando de Apoyo
Administrativo del Ejército, los inmuebles

Transfido
Lote N° 11 de
calle Lago Torres
del P. 441 N° 441
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre
de 2009.

Transfido
Lote N° 8 de calle
Diego Portales del
P. 431 N° 502 del
Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 23
de octubre de
2009.

antes individualizados, dando cumplimiento a lo
dispuesto en el artículo diecinueve de la Ley
número dieciocho mil setecientos doce del
año

Transfido
Lote N° 9 de
calle Lago Torres
del P. 442 N° 2
584 del Reg.
de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre
de 2009.

mil novecientos ochenta y ocho y D.F.L. número
de mil novecientos setenta y uno.- Copia de
la resolución, decreto y planos citados se

Transfido
Lote N° 7 del P.
817 N° 488 del
Reg. de Propiedad
del Traiguén, a
18 mayo 2010.

agregan al final del presente Registro con los
números ochenta y dos, ochenta y tres y ochenta
y cuatro, respectivamente.- El dominio consta de

Transfido
Lote N° 2 de
calle Enriquez
del P. 442 N° 540
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre de
2009.

Transfido
Lote N° 5 del P.
1344 N° 590
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 31 mayo
2010.

la inscripción de fojas ciento treinta y uno
vuelta número trescientos uno del Registro de
Propiedad de mil novecientos cincuenta y uno del
Conservador de Bienes Raíces de Traiguén a
cargo.- La propiedad tiene asignado el rol de
avalúo número **doscientos setenta guión**

Transfido
Lote N° 4 de
calle Enriquez
del P. 444 N° 541
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre de
2009.

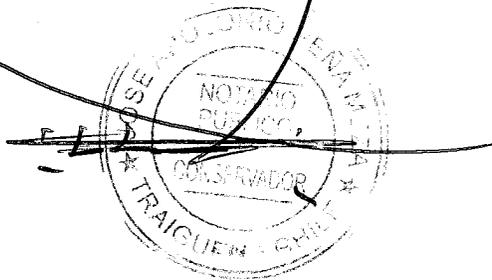
diecisiete; doscientos setenta guión dieciocho;
doscientos setenta guión diecinueve; doscientos
setenta guión veintiuno; doscientos setenta
guión veintidós; doscientos setenta guión cero
tres; doscientos setenta guión cero cuatro;
doscientos setenta guión cero seis; doscientos
setenta guión cero siete; doscientos setenta
guión cero ocho y se encuentran exentas del pago
de contribuciones de Bienes Raíces.- Requirió el
Ejército de Chile y no firmó.- Doy fe.-

Transfido
Lote N° 10 de
calle Enriquez
del P. 441 N° 441
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre
de 2009.

Transfido
Lote N° 1 de
calle Enriquez
del P. 443 N° 543
del Reg. de Propiedad
del Traiguén, a 20
de octubre
de 2009.

[Handwritten signature]

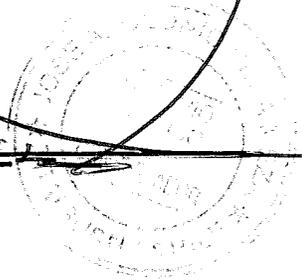
lote N° 1; lote N° 2; lote N°3; lote N° 4; lote N° 5; Lote N° 6; Lote N° 7; Lote N° 8; lote N° 9; lote N° 10; lote N° 11; lote N° 12; lote N° 13.- De los cuales han sido transferidos los siguiente lotes: lote N° 1 de calle Errázuriz, ver fojas 445 número 593 del Registro de Propiedad del año 2009, lote N° 2, de calle Errázuriz, ver fojas 442 vuelta número 590 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 3 de calle Errázuriz, ver fojas 439 número 585 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 4 de calle Errázuriz, ver fojas 444 numero 591 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 5, ver fojas 1544 número 590 del Registro de propiedad del año 2013; lote N° 6 de calle Errázuriz a fojas 446 número 594 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 7, ver fojas 817 número 488 del Registro de Propiedad del año 2010; lote N° 8 de calle Diego Portales , ver a fojas 451 vuelta número 602 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 9 de calle Diego Portales , ver fojas 442 número 589 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 10 de calle Diego portales , ver fojas 444 vuelta número 592 del Registro de propiedad del año 2009; lote N° 11 de calle Diego Portales, ver fojas 441 número 558 del Registro de Propiedad del año 2009; lote N° 12, de calle Diego Portales, ver fojas 439 vuelta número 586 del Registro de Propiedad del año 2009.- **Quedando vigente el Lote N°13.- Otorgado en Traiguén, a 30 de Julio de 2014.-**



JOSÉ APOLONIO PEÑA MEZA
NOTARIO Y CONSERVADOR DE BIENES RAICES
Errázuriz 418 - Fono Fax: (45) 286 18 80
notaria.conservador.traiguén@gmail.com
TRAIGUÉN

**CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES**

Certifica Asimismo que, habiendo revisado los Índices Generales de los Registros de Prohibiciones e Interdicciones a mi cargo, por el tiempo, propietario y respecto del inmueble señalado en el Certificado precedente, he comprobado que ha dicha Propiedad **NO LE AFECTAN PROHIBICIONES E INTERDICCIONES,** de ninguna naturaleza durante el periodo indicado.- **Otorgado** en Traiguén, a 30 de Julio del año 2014.-



JOSÉ APOLONIO PEÑA MEZA
NOTARIO Y CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
Errázuriz 418 - Fono Fax: (45) 286 18 80
notaria.conservador.traiguén@gmail.com
TRAIGUÉN



BPV

CERTIFICADO LITIGIOS

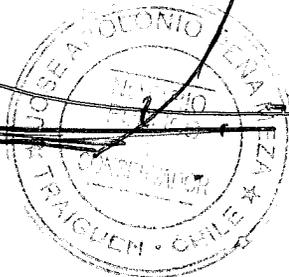
(1984-2014)

COMANDO DE APOYO

ADMINISTRATIVO DEL EJERCITO DE CHILE.-

~~~~~

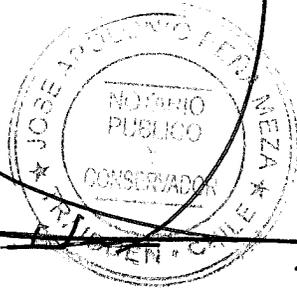
**JOSE A. PEÑA MEZA** Abogado, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces Comercio, Minas y Archivero Judicial de Traiguén y Lumaco, **CERTIFICA:** Haber revisado todas las inscripciones de dominio correspondientes, desde **Los Últimos treinta años**, por los distintos propietarios que ha tenido, he constatado, que al terreno ubicado en calle Diego Portales números setecientos sesenta, setecientos sesenta y seis, setecientos setenta y cuatro, setecientos ochenta y ocho, y setecientos noventa y seis y en calle Errázuriz números novecientos veinticinco, novecientos treinta y cinco, novecientos sesenta y cinco, y novecientos setenta y cinco, Población de emergencia a continuación por calle Diego Portales y resto de terrenos que componen la manzana X de la ciudad de Traiguén, inscrita a favor del **COMANDO DE APOYO ADMINISTRATIVO DEL EJERCITO DE CHILE**, a fojas 113 número 141 del Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces, a mi cargo.- **NO ENCONTRE ANOTACION MARGINAL ALGUNA EN QUE CONSTE LA ANOTACION DE JUICIO PENDIENTE.- Otorgado** en Traiguén, a 30 de Julio de 2014.-



CERTIFICO QUE LA INSCRIPCION QUE EN COPIA  
ANTECEDENTE ESTA CONFORME CON SU MATRIZ

31 JUL 2014

TRAIGUEN



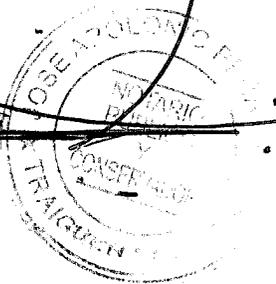
CERTIFICO: Que la inscripción de  
dominio que en fotocopia antecede  
SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

VIGENTE a nombre de: *Comando*

*de Apoyo Administrativo del  
Ejército de Chile.*

Traiguén, de *31 JUL 2014*

31 JUL 2014





MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
REGIÓN DE LA ARAUCANIA  
CHILE  
DIRECCIÓN DE OBRAS MM.

CERTIFICADO N° 12271

El Director de Obras que suscribe, certifica que la propiedad

ubicada en Calle Belisario Prat N° 721 Rol: 270 - 1  
Camino, Pasaje o calle  
Traiguén  
Población o sector

Según los antecedentes registrados en esta Dirección de Obras, se certifica que:

**VIVIENDA**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Vivienda : No Registra  
Superficie Vivienda : -----

**AMPLIACIÓN**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Ampliación : No Registra  
Superficie Ampliación : -----

A petición del Sr. Gonzalo Soto Arenas

para fines pertinentes.-

  
MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
DIRECTOR  
DEPARTAMENTO  
OBRAS  
MUNICIPALES  
CRISTIAN JORQUERA OCAMPO  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MM.

TRAIQUEN,

Julio 28 de 2014

Santiago, 2 de Julio 2005.

**INFORME DE TITULOS N° 10; 2 SITIOS ERIAZOS COMUNA DE  
TRAIGUÉN EX -POPBLACIÓN RIVEROS; CALLE RIVEROS 801 Y  
ERRAZURIZ 846**

**I. Reseña Histórica del Inmueble**

La escritura de Compraventa de fecha 30 de junio de 1951 inscrita en esta fecha en el CBR de Traiguén a fs. 148 vta. N° 103, en que vende y transfiere su dueño don Cristóbal Sáenz Cerda y para quien compra y acepta en representación del Fisco el Comandante del Regimiento de Art. N°4 "Miraflores" de Traiguén don Carlos Pollarolo Maggie.

**II. Individualización del Inmueble**

**A. Descripción:** El inmueble actualmente corresponde a un sitio eriazo en el cual se emplazaron 4 viviendas fiscales en calle General Riveros N°819, 829, 839, y 849, llamada población Riveros comuna de Traiguén-Provincia de Malleco, IX Región de la Araucanía.

Cuatro lotes de un total de 6 fueron transferidos el año 2009, lo que consta al margen de la escritura de dominio y en Certificado de Hipotecas y Gravámen del CBR de Traiguén.

Actualmente el inmueble se compone 2 sitios eriazos, lotes con sus correspondientes Roles de avalúo.

**B. Superficie:**

Según inscripción de dominio posee una superficie total de 2.500m<sup>2</sup>  
Considerando los dos sitios.

**C. Rol de Avalúo:** lote 1 Rol Avalúo N° 297-22  
lote 6 Rol Avalúo N° 297-11

**D. Avalúo Fiscal:** Según antecedentes en el SII el valor del avalúo fiscal es:  
Rol N°297-22 \$ 3.018.815  
Rol N°297-11 \$ 9.304.566

**E. Tasación Comercial:**

No hay antecedentes al respecto.

**F. Deslindes:**

1. Según el título de compraventa inscrito a fs.148 vta. N°103 en el Registro de Propiedad de CBR de Traiguén de 30 de junio de 1951 sus deslindes son:

**Sitio N°4**

Norte: Con propiedad de los señores Saenz, Terpelle y Cía;  
Sur: Con la propiedad de don Domingo Troncoso;

Oriente: Calle pública; y  
Poniente: Con propiedad de Filemir Herrera.

**Sitio N°3**

Norte: Con calle Errazuriz;  
Sur: Con sitios de Santos Nuñez;  
Oriente: Calle Riveros; y  
Poniente: Con propiedad de benjamín Herrera.  
La propiedad tiene una superficie aproximada de 2.500m<sup>2</sup>

2. Según la inscripción de Dominio a favor del Fisco –Chile a fs. 119 vta. N°278 del Registro de Propiedad del CBR de Traiguén, correspondiente al año 1951, **sus deslindes son los mismos considerados en la escritura de compraventa precedente.**
3. Según el Decreto de destinación Exento N°57 del Ministerio de Tierras y Colonización (HOY) MBBNN de fecha 02 de mayo del año 1975, sus deslindes son los individualizados en el plano N° 97.267, como sigue:

Norte: Calle Errázuriz en 50 m.  
Este: Calle General Riveros en 50 m.  
Sur: Calle Domingo Troncoso, hoy Fidelina del Carmen Cifuentes Venegas, en 25 m. y Domingo Troncoso, hoy María Cordero Córdova en 25 m.  
Oeste: Filemir Herrera y Benjamín Herrera, hoy sucesión Carmen Acuña Urrutia y Luis Fernando Bunster Acuña en 50m.

**G. Planos:**

Plano 97.267 del Ministerio de tierras y Colonización hoy, MBBNN de 1975.

**III. Título y Modo de Adquirir**

- A. Inscripción Vigente:** La propiedad se encuentra inscrita a nombre del Ejército de Chile a Fs. 117 N°145 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén de fecha 18 de marzo del año 2002, inscripción que al margen el CBR deja constancia que el dueño de la propiedad inscrita al centro corresponde al Comando de Apoyo Administrativo del Ejército de Chile, correspondientes a 4 casas ubicadas en calle General Riveros N°819, 829, 839, y 849 de la ciudad de Traiguén.

Así mismo en esta inscripción figura al margen la transferencia de las cuatro casas enunciadas precedentemente las que fueron vendidas en el año 2009, quedando por lo tanto reducido el inmueble a dos lotes N°1 y N°6, que hoy corresponden a dos sitios eriazos cuyo objeto es el presente Informe de Títulos..

**B. Modo de Adquirir:**

El inmueble fue adquirido por el Fisco-Chile a través de una compraventa efectuada por don Carlos Pollarolo Maggi en su calidad de Comandante del Regimiento de Artillería N°4 "Miraflores" y en representación del Fisco. Venta efectuada por don Cristóbal Saénz Cerda.

**C. Título Anterior:** Rola a fs.130 N°189 del año 1933 de CBR de Traiguén.

**IV. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

1. La propiedad fue destinada por el MBBNN por Decreto Exento N°57 de fecha 02 de mayo del año 1982, al MDN, SSG, para uso del Ejército de Chile, el inmueble fiscal ubicado en calle General Riveros N°819, 829, 839 y 849 de la comuna de Traiguén, individualizada en el plano N° 97.267, de una superficie de 2.500 m<sup>2</sup> y con 527,00 m<sup>2</sup> de construcción, con los siguientes deslindes:

Norte: Calle Errázuriz en 50 m.

Este: Calle General Riveros en 50 m.

Sur: Calle Domingo Troncoso, hoy Fidelina del Carmen Cifuentes Venegas, en 25 m. y Domingo Troncoso, hoy María Cordero Córdova en 25 m.

Oeste: Filemir Herrera y Benjamín Herrera, hoy sucesión Carmen Acuña Urrutia y Luis Fernando Bunster Acuña en 50m.

2. La propiedad fue asignada al Patrimonio de Afectación Fiscal en su calidad de Servicio de Bienestar Social del Ejército mediante Resolución CJE CAAE (R) N°90 de 28 de febrero de 1990.

**V. Antecedentes Legales:**

A. Certificado de Dominio Vigente: El CBR de Traiguén certifica que la propiedad se encuentra inscrita a fs. 117 N°145 de 18.MAR.2002 en el Registro de propiedad del año 2002, en que consta que el Ejército de Chile es dueño del inmueble ubicado en calle General Riveros N° 819, 829, 839 y 849 de la ciudad de Traiguén, con una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>.

B. Certificado de Hipoteca y Gravámenes: El CBR da cuenta que revisados los antecedentes durante los últimos 30 años **NO LE AFECTAN HIPOTECAS NI GRAVAMENES** de ninguna naturaleza, durante el periodo indicado. Deja constancia además que la propiedad fue subdividida en seis lotes (1,2,3,4,5, y 6), de los cuales fueron transferidos en el año 2009 los siguientes lotes N°2,3,4 y 5, quedando **planamente vigente, el lote N°1 de 365,00 m<sup>2</sup> y lote N°6 de 1.250,00 m<sup>2</sup>, por lo tanto la propiedad actualmente tiene 1.615 m<sup>2</sup>** Y corresponde a dos sitios eriazos.

C. Certificado de Prohibiciones e Interdicciones: **NO LE AFECTAN PROHIBICIONES E INTERDICIONES.**

- D. Certificado de litigios: CBR informa que revisados los antecedentes de la propiedad NO ENCONTRO ANOTACION MARGINAL ALGUNA EN QUE CONSTE LA ANOTACION DE JUICIO PENDIENTE.
- E. Certificado de no expropiación: La DOM de Traiguén informa que la propiedad NO SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA NI A REMODELACIÓN.
- F. Certificado de Informaciones Previas: No hay antecedentes
- G. Certificado de Número: No hay antecedentes.
- H. Certificado de Avalúo Fiscal SII: El Avalúo Fiscal correspondiente al 2° semestre del año 2014, Sitio de calle Gral. Riveros N°801 tiene un valor de \$3.018.815; Sitio de calle Errazuriz N°846 tiene un valor de \$9.304.566.-

#### VI. Observaciones

- A. Se debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales de Traiguén los certificados de Número y el de Informaciones Previas de ambos sitios en estudio.
- B. Falta solicitar en el CINGE una copia de la memoria explicativa de la proposición de subdivisión con el plano, antecedentes que obran en fotocopias ilegibles y son; plano aprobado por la DOM de Traiguén mediante Resolución N°9 de 25 octubre de 2002 que define la situación final del terreno la que fue elaborada por el CAAE, cuya memoria explicativa se encuentra archivada en ese Comando de Ingenieros.

#### VII. Conclusiones

- A. El inmueble en estudio forma parte del Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército (hoy Comando de Bienestar), actualmente no tiene Gravámenes ni prohibiciones e interdicciones ni litigios pendientes, ni restricciones o limitaciones faltando solicitar el Certificado de Número y el de Informaciones Previas de los Sitios en estudio.
- B. En la enajenación del inmueble debe darse cumplimiento al artículo 9° de la Ley 18.575 “Orgánica Constitucional de BGAE” del año 2000, y a la legislación vigente.
- C. Se debe solicitar una tasación Comercial del Inmueble.
- D. Se debe hacer el cambio de nombre del propietario y Rut a fin que figure en los antecedentes de la propiedad en el Departamento Catastral del Servicio de Impuestos Internos a nombre del Comando de Bienestar del Ejército asociado al Rut 61.101.045-1.

- E. En conformidad a lo señalado en el artículo 2° de la ley N° 17.235 de 24.DIC.969, los bienes raíces del Patrimonio de Afectación Fiscal de la Dirección de Bienestar de las Fuerzas Armadas quedan exentos del pago del Impuesto Territorial, cabe hacer presente que la Exención caduca al momento en que el inmueble sale del Patrimonio de Afectación Fiscal, si es adquirido por un particular, condición que debe ser informada al promitente comprador.
- F. Que, al estar acreditado y certificado el Dominio Vigente por el Comando de Apoyo Administrativo (hoy) Comando de Bienestar del Ejército, y al no existir anotaciones restrictivas el bien raíz se puede usar, gozar y disponer libremente de él, independiente de los certificados faltantes, que hay que obtener a la brevedad.

  
JOSE SOLIS FIGUEROA  
Abogado  
Asesor Jefatura PAF del COB

DISTRIBUCIÓN:

1. CDTE. ZB "VALDIVIA" ✓
  2. COB JEF.ADM. PAF (Depto. Comercial)
  3. COB DEPTO. CATASTRO (Archivo Carpeta catastral) ✓
- 3 Ejs. 5 Hjs.



ANA MARÍA MUNIZAGA ALIAGA  
 CONSERVADOR DE BIENES RAICES  
 Cruz 798 - Fono Fax 861086  
 TRAIGUEN



117 - ciento diecisiete

Traiguén, a dieciocho de marzo del dos mil dos.

no 145  
 Dominio  
 Fisco  
 a  
 Ejército  
 de Chile  
 F9N 246

EL EJERCITO DE CHILE, persona jurídica de derecho público, domiciliado en Avenida Alameda doscientos sesenta, Santiago, es dueño de cuatro viviendas ubicadas en calle General Riveros números ochocientos diecinueve, ochocientos veintinueve, ochocientos treinta y nueve y ochocientos cuarenta y nueve de la ciudad de Traiguén, de la misma comuna, Provincia de Malleco, Novena Región, de una superficie total de dos mil quinientos metros cuadrados, según el plano Número noventa y siete mil doscientos sesenta y siete, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: Calle Errázuriz en cincuenta metros; ESTE: Calle General Riveros; SUR: Domingo Troncoso, hoy Fidelina del Carmen Cifuentes Venegas en veinticinco metros y Domingo Troncoso, hoy María Cordero Córdova, en trece metros y Domingo Troncoso, hoy María Cordero Córdova en veinticinco metros y OESTE: Filemir Herrera y Benjamín Herrera, hoy Sucesión Carmen Acuña Urrutia y Luis Armando Bunster Acuña en cincuenta metros.- Lo adquirió por Decreto Exento número cincuenta y siete de fecha dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco, por orden del Ministerio de Tierras y Colonización, por el que se destinó el inmueble individualizado previamente al Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Guerra y por Resolución número noventa de veintiocho de

Se dejó  
 constancia  
 que el dueño  
 de la  
 propiedad  
 a que se  
 refiere el  
 presente  
 del centro es  
 el Comand  
 de Apoyo  
 Administrativo  
 del Ejército  
 de Chile.  
 Traiguén, 9  
 de Abril del  
 2002.-

Transferido  
 lote N° 4. Ver p.  
 121 N° 152 del Reg.  
 de Propiedad no 7 - Trai-  
 guén a 05 marzo  
 de 2009.-  
 Transferido  
 lote N° 5. Ver p.  
 121 N° 151 del Reg.  
 de Propiedad no 7 -  
 Traiguén a 05 de  
 marzo 2009.-



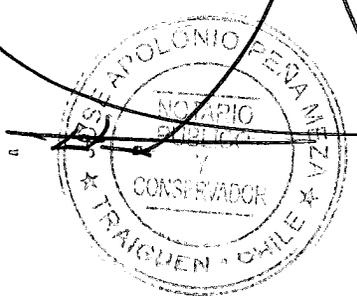
Febrero de mil novecientos noventa del Ejército de Chile por la que se asignó al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, la propiedad antes señalada, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo diecinueve de la Ley número dieciocho mil setecientos doce del año novecientos ochenta y ocho y D.F.L. número de mil novecientos setenta y uno.- Copia de la resolución, decreto y planos citados se agregan al final del presente Registro con los números noventa y siete, noventa y ocho, y noventa y nueve.- El dominio consta de la inscripción de fojas ciento diecinueve vuelta número doscientos setenta y ocho del Registro de Propiedad de mil novecientos cincuenta y uno del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén a mi cargo.- La propiedad tiene asignado el rol de avalúo número doscientos noventa y siete guión uno, doscientos noventa y siete guión dos,, doscientos noventa y siete guión tres y doscientos noventa y siete guión cuatro y se encuentran exentas del pago de contribuciones de Bienes Raíces.- Requirió el Ejército de Chile y no firmó.- Doy fe.-

*Transferido Lote n° 3 de calle Libertad, ver p. 440 y n° 587 del Reg. de Propiedad, rol - Traiguén, 20 de octubre 2009.*

*Transferido Lote n° 2 de calle Libertad, ver p. 452 n° 603 del Reg. de Propiedad de Traiguén, rol - Traiguén, a 27 de octubre de 2009.*

CERTIFICO QUE LA INSCRIPCIÓN QUE ANTECEDE EN FOTOCOPIA ANTECEDENTE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN VIGENCIA

31 JUL 2014



*[Handwritten Signature]*

CERTIFICO: Que la inscripción de dominio que en fotocopia antecede SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN VIGENCIA a nombre de *Comando de Apoyo Administrativo del Ejército de Chile* Traiguén

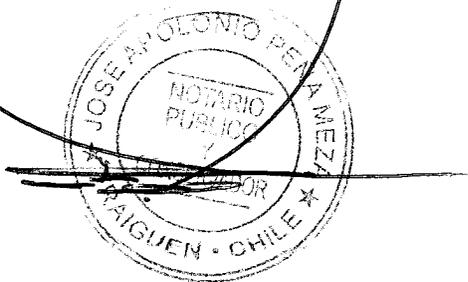
31 JUL 2014

A  
U  
L  
T  
E



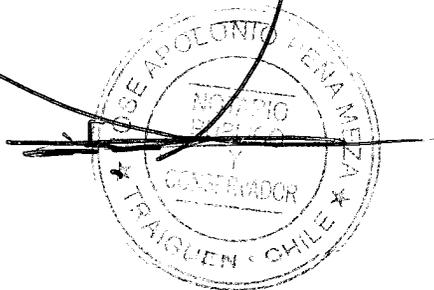


del año 2009; lote N° 2 de calle Riveros, ver fojas 452 número 603 del Registro de Propiedades del año 2009; lote N° 4 ver fojas 121 vuelta número 152 del Registro de Propiedades del año 2009; lote N° 5, ver fojas 121 número 151 del Registro de Propiedad del año 2009. Quedando plenamente vigente, el Lote 1 de 365,00 metros cuadrados y Lote 6 de 1.250,00 metros cuadrados.- **Otorgado** en Traiguén, a 31 de Julio de 2014.-



## **CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES**

**Certifica Asimismo que,** habiendo revisado los Índices Generales de los Registros de Prohibiciones e Interdicciones a mi cargo, por el tiempo, propietario y respecto del inmueble señalado en el Certificado precedente, he comprobado que ha dicha Propiedad **NO LE AFECTAN PROHIBICIONES E INTERDICIONES**, de ninguna naturaleza durante el periodo indicado.- **Otorgado** en Traiguén, a 31 de Julio de 2014.-



## CERTIFICADO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

DIRECCION DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :  
Traiguén

.....  
**REGIÓN : de la Araucanía**

|                                            |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> URBANO | <input type="checkbox"/> RURAL |
|--------------------------------------------|--------------------------------|

|                          |
|--------------------------|
| CERTIFICADO N°           |
| 1232                     |
| FECHA                    |
| 08.08.2014               |
| * A LLENAR POR LA D.O.M. |

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que el predio ubicado en calle/ camino ..... calle  
 ..... RIVEROS ..... N° ..... 801  
 .....  
 lote N° ..... manzana ..... localidad o loteo ..... TRAIQUEN  
 Rol de Avaluo ..... 297-22 ..... **NO SE ENCUENTRA** afecto a declaración de utilidad pública ni a  
se encuentra - no se encuentra  
 remodelación.

**EN CASO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PUBLICA**

|                                                                                      |                                                  |                           |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)</b> |                                                  |                           |                          |
| VIALIDAD                                                                             | <input type="checkbox"/>                         | ENSANCHE                  | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                      |                                                  | APERTURA                  | <input type="checkbox"/> |
| DE LA(S) SIGUIENTE(S) VIA(S)                                                         | EN UN ANCHO DE ( M )                             |                           |                          |
|                                                                                      |                                                  |                           |                          |
|                                                                                      |                                                  |                           |                          |
|                                                                                      |                                                  |                           |                          |
|                                                                                      |                                                  |                           |                          |
| <input type="checkbox"/> AFECTACIÓN INVOLUCRA EDIFICACIÓN(ES)                        | <input type="checkbox"/> AFECTACIÓN SOLO TERRENO |                           |                          |
| PARQUE                                                                               | <input type="checkbox"/>                         | CON UNA SUPERFICIE DE m2: |                          |
| <input type="checkbox"/> AFECTACIÓN INVOLUCRA EDIFICACIÓN(ES)                        | <input type="checkbox"/> AFECTACIÓN SOLO TERRENO |                           |                          |

**PAGO DE DERECHOS**

|                                                    |    |       |
|----------------------------------------------------|----|-------|
| TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.) |    |       |
| GIRO DE INGRESO MUNICIPAL                          | N° | FECHA |



MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
 DIRECTOR  
 DEPARTAMENTO  
 OBRAS  
 MUNICIPALES

CRISTIAN JORQUERA OCAMPO  
 ARQUITECTO  
 DIRECTOR DE OBRAS MM.

IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO :  
 ..... REGIMIENTO - OFICINA BIENESTAR VICTORIA

MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
REGIÓN DE LA ARAUCANIA  
CHILE  
DIRECCIÓN DE OBRAS MM.



CERTIFICADO N° 12261

El Director de Obras que suscribe, certifica que la propiedad

ubicada en Calle Riveros N° 801 Rol: 297 - 22  
Camino, Pasaje o calle  
Traiguén  
Población o sector

Según los antecedentes registrados en esta Dirección de Obras, se certifica que:

**VIVIENDA**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Vivienda : No Registra  
Superficie Vivienda : -----

**AMPLIACIÓN**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Ampliación : No Registra  
Superficie Ampliación : -----

A petición del Sr. Gonzalo Soto Arenas

para fines pertinentes.-

MUNICIPALIDAD DE TRAIQUE  
DIRECTOR  
DEPARTAMENTO  
OBRAS  
MUNICIPALES  
CRISTIAN JORQUERA OCAMPO  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MM.

TRAIQUEN, Julio 28 de 2014

MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
REGIÓN DE LA ARAUCANIA  
CHILE  
DIRECCIÓN DE OBRAS MM.

CERTIFICADO N° 1228 /

El Director de Obras que suscribe, certifica que la propiedad

ubicada en Calle Errázuriz N° 486 Rol: 297 - 11  
Camino, Pasaje o calle Traiguén 346  
Población o sector

Según los antecedentes registrados en esta Dirección de Obras, se certifica que:

**VIVIENDA**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Vivienda : No Registra  
Superficie Vivienda : -----

**AMPLIACIÓN**

Permiso Construcción : No Registra  
Recepción Ampliación : No Registra  
Superficie Ampliación : -----

A petición del Sr. Gonzalo Soto Arenas

para fines pertinentes.-

  
MUNICIPALIDAD DE TRAIQUEN  
DIRECTOR  
DEPARTAMENTO  
OBRAS  
MUNICIPALES  
CRISTIAN JORQUERA OCAMPO  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MM.

TRAIQUEN,

Julio 28 de 2014

## CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2016

Comuna : TRAIQUEN  
Número de Rol : 00270 – 00001  
Dirección o Nombre de la Propiedad : BELISARIO PRATS 721  
Destino de la Propiedad : SITIO ERIAZO

---

|                           |      |                   |
|---------------------------|------|-------------------|
| AVALUO TOTAL              | : \$ | <b>95.384.568</b> |
| AVALUO EXENTO DE IMPUESTO | : \$ | 95.384.568        |
| AVALUO AFECTO A IMPUESTO  | : \$ | 0                 |
| AÑO TERMINO DE EXENCION   | :    | INDEFINIDO        |

---

El avalúo que se certifica 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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a [sii.cl](http://sii.cl)

### Por Orden del Director



FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE  
CERTIFICADO

NOMBRE :  
RUT :  
FECHA : 21 de Marzo de 2016

## CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2016

Comuna : TRAIGUEN  
Número de Rol : 00297 – 00011  
Dirección o Nombre de la Propiedad : ERRAZURIZ 846  
Destino de la Propiedad : SITIO ERIAZO

---

|                           |      |                   |
|---------------------------|------|-------------------|
| AVALUO TOTAL              | : \$ | <b>10.573.767</b> |
| AVALUO EXENTO DE IMPUESTO | : \$ | 10.573.767        |
| AVALUO AFECTO A IMPUESTO  | : \$ | 0                 |
| AÑO TERMINO DE EXENCION   | :    | INDEFINIDO        |

---

El avalúo que se certifica 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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a [sii.cl](http://sii.cl)

### Por Orden del Director



FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE  
CERTIFICADO

NOMBRE :  
RUT :  
FECHA : 21 de Marzo de 2016

## CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2016

Comuna : TRAIGUEN  
Número de Rol : 00297 – 00022  
Dirección o Nombre de la Propiedad : RIVEROS 801  
Destino de la Propiedad : SITIO ERIAZO

---

|                           |      |                  |
|---------------------------|------|------------------|
| AVALUO TOTAL              | : \$ | <b>3.430.600</b> |
| AVALUO EXENTO DE IMPUESTO | : \$ | 3.430.600        |
| AVALUO AFECTO A IMPUESTO  | : \$ | 0                |
| AÑO TERMINO DE EXENCION   | :    | INDEFINIDO       |

---

El avalúo que se certifica 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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a [sii.cl](http://sii.cl)

### Por Orden del Director



FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE  
CERTIFICADO

NOMBRE :  
RUT :  
FECHA : 21 de Marzo de 2016



BROWN & ASOCIADOS  
TASACIONES Y VALORACIÓN DE ACTIVOS

## INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL

Lote calle Belisario Prat N°721  
Comuna de Traiguén – Región de la Araucanía

ASOCIADO A:



*Instituto de  
Tasaciones de Chile  
ITACH*

**14 de Agosto 2015**

|       |            |
|-------|------------|
| Fecha | 14/08/2015 |
| UF    | 25.139,11  |

## BIENES RAÍCES URBANOS

|                 |                      |      |             |
|-----------------|----------------------|------|-------------|
| Cliente         | Comando de Bienestar |      |             |
| Rut Cliente     | 61.101.045-1         |      |             |
| Propietario     | Comando de Bienestar |      |             |
| Rut Propietario | 61.101.045-1         |      |             |
| Dirección       | Belisario Prat 721   |      |             |
| Sector          | --                   |      |             |
| Rol de Avalúo   | 270-1                |      |             |
| Comuna          | Traiguén             |      |             |
| Ciudad          | Traiguén             |      |             |
| Región          | Araucanía            |      |             |
| Coordenadas     | 703522               | ESTE | 5764047 SUR |

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Antigüedad Sector | 70 años       |
| Avalúo Fiscal     | \$ 87.670.838 |
| Ocupante          | Sin ocupante  |
| Tipo de Bien      | Inmobiliario  |
| Destino según SII | Sitio Eriazo  |
| Uso Actual        | Sitio Eriazo  |
| Uso Futuro        | Inmobiliario  |
| Expropiación      | No            |

### PLANO DE UBICACIÓN



### DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un lote localizado en la intersección de las calles Belisario Prat y Pérez, a seis cuadras de la plaza de armas de la comuna y ciudad de Traiguén.

De acuerdo a plan regulador, su uso de suelo es ZH2, para uso habitacional y equipamiento, este último con algunas restricciones.

El lote tiene orientación oriente, contando con una superficie de 8.207,44 m<sup>2</sup>.

### FOTOGRAFÍA PRINCIPAL



### RESUMEN VALORES DE TASACIÓN

| Valores de Tasación | \$          | UF       |
|---------------------|-------------|----------|
| Total Inmueble      | 196.011.350 | 7.797,07 |

## NORMAS URBANÍSTICAS PARA CONSTRUCCIÓN DEL SUELO

### Uso de Suelo:

ZH-2, para uso residencial, equipamiento comunal y vecinal; industrias, bodegas y talleres inofensivos; servicentros, garajes, servicentros, terminales rodoviarios de buses y servicios artesanales.

### Condiciones de subdivisión y edificación del suelo:

|                                          |   |                    |
|------------------------------------------|---|--------------------|
| Superficie predial mínima                | : | 160 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo                            | : | 10 m               |
| Porcentaje máximo ocupación de suelo     | : |                    |
| Coefficiente de constructibilidad        | : | 2,4                |
| Agrupamiento para edificios en general   | : | Aislado, pareado   |
| Agrupamiento para edificios industriales | : | Aislado            |
| Altura máxima                            | : | 12 m               |
| Longitud máxima de pareo                 | : | 30% del deslinde   |

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

### Características:

Lote de geometría irregular rectangular, con topografía plana, cuya superficie predial mínima permitida por el Plan Regular permitiría formar lotes regulares.

### Deslindes:

Norte: Calle Pérez, en 107,15 m.

Este: Calle Belisario Prat, en 96,55 m.

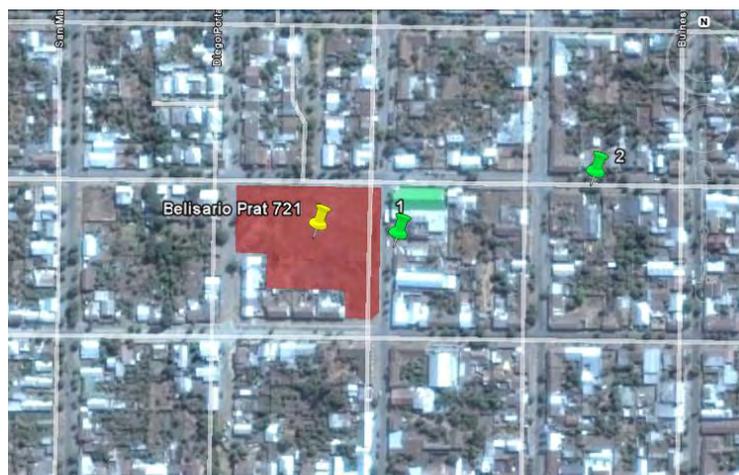
Sur: Calle Errázuriz, en 23,87 m.; propiedades particulares, en líneas quebradas de 58,06 m. y 23,16 m.

Oeste: Propiedades particulares, en líneas quebradas de 20,4 m. y 25,0 m.; calle Diego Portales, en 49,36 m.

### ANÁLISIS DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN

| DATOS SITIOS                       | Comuna   | Tipología  | Sup. Lote (m <sup>2</sup> ) | Precio Lote (UF) | Precio Lote (UF/m <sup>2</sup> ) | P.P.P. (UF/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------|------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1.-Lote calle Belisario Prat N°740 | Traiguén | Habitación | 313                         | 333,01           | 1,07                             | --                          |
| 2.-Lote 1, calle Pérez (Sur)       | Traiguén | Habitación | 462                         | 499,51           | 1,08                             | --                          |
| <b>TOTAL</b>                       |          |            | 775                         |                  |                                  |                             |
| <b>PROMEDIO</b>                    |          |            | 387                         |                  | 1,07                             | <b>1,07</b>                 |

### MAPA DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN



### OBSERVACIONES

Se tomó una muestra de dos (2) referencias de venta de lotes, en sectores cercanos al del estudio, con el objeto de valorar el suelo del sector. Se obtuvo un Precio Promedio Ponderado para el sector de 1,07 UF/m<sup>2</sup>, el cual se utilizó para el cálculo del valor del suelo del inmueble en estudio, a través del método de comparación.

A continuación, se presenta la tabla de comparación entre el lote en estudio y el lote de referencia más homogéneo al que se requiere Tasar. Se calculará un factor de corrección Kc, que será multiplicado por el Precio Promedio Ponderado (PPP) de la tabla anterior, para obtener su valor de Tasación.

### COMPARACIÓN DE VARIABLES

| VARIABLES    |                                 | Peso        | Nota Lote Referencia <sup>(1)</sup> | Nota Ponderada | Nota Loteo a Tasar | Nota Ponderada |
|--------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Externas     | Urbanización                    | 25%         | 9                                   | 1,80           | 6                  | 1,20           |
|              | Equipamiento                    | 5%          | 7                                   | 0,35           | 7                  | 0,35           |
|              | Accesibilidad                   | 5%          | 7                                   | 0,35           | 7                  | 0,35           |
|              | Desarrollo Sectorial            | 5%          | 5                                   | 0,25           | 5                  | 0,25           |
|              | Oferta y Demanda                | 15%         | 6                                   | 0,60           | 4                  | 0,40           |
|              | Densidad de Construcción        | 10%         | 3                                   | 0,30           | 3                  | 0,30           |
|              | Categorías Sociales             | 5%          | 6                                   | 0,90           | 6                  | 0,90           |
| Internas     | Topografía                      | 5%          | 10                                  | 0,50           | 10                 | 0,50           |
|              | Geometría                       | 5%          | 10                                  | 0,50           | 8                  | 0,40           |
|              | Inundabilidad                   | 10%         | 10                                  | 1,00           | 10                 | 1,00           |
|              | Drenaje                         | 5%          | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
|              | Aptitud de suelo de fundaciones | 5%          | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
| <b>TOTAL</b> |                                 | <b>100%</b> | ---                                 | <b>7,35</b>    | ---                | <b>6,45</b>    |

(1): Terreno de referencia para comparación: "Lote calle Belisario Prat N°740".

Sea:

$$V_t = K_c \times P_{tr}$$

$$K_c = \frac{\text{Ponderación de variables de lote a tasar}}{\text{Ponderación promedio de lotes de referencia}}$$

Donde:

V<sub>t</sub>: Valor de tasación.

K<sub>c</sub>: Coeficiente de corrección.

P<sub>tr</sub>: Precio promedio ponderado lote de referencia

Valor Comercial Lote:

$$K_c = 6,45 / 7,35 = 0,88$$

$$V_t = 0,88 \times 1,07 = 0,95 \text{ UF/m}^2$$

$$V_t = 0,95 \times 8.207,44 = 7.797,07 \text{ UF} = \$ 196.011.350$$

### VALORES FINALES TASACIÓN COMERCIAL

|  <p>Reynaldo Brown M.<br/>Ingeniero Civil Industrial<br/>Tasador Perito<br/>Instituto de Tasaciones de Chile<br/>Registro N°233<br/>Socio Colegiado N°1209</p> | <p>El valor comercial del suelo del sector, de acuerdo a la muestra obtenida corresponde a 1,07 UF/m<sup>2</sup>.</p> <p>El valor comercial del suelo del lote en estudio es de <b>0,95</b> UF/m<sup>2</sup>, cuyos valores totales son los que se resumen a continuación.</p> |    |                    |    |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|----|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                  | RESUMEN VALORES DE TASACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                    |    |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | Total Inmueble                                                                                                                                                                                                                                                                 | \$ | <b>196.011.350</b> | UF | <b>7.797,07</b> |

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE







BROWN & ASOCIADOS  
TASACIONES Y VALORACIÓN DE ACTIVOS

## INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL

Lote calle Errázuriz N°846  
Comuna de Traiguén – Región de la Araucanía

ASOCIADO A:



*Instituto de  
Tasaciones de Chile  
ITACH*

**14 de Agosto 2015**

|       |            |
|-------|------------|
| Fecha | 14/08/2015 |
| UF    | 25.139,11  |

## BIENES RAÍCES URBANOS

|                 |                      |      |             |
|-----------------|----------------------|------|-------------|
| Cliente         | Comando de Bienestar |      |             |
| Rut Cliente     | 61.101.045-1         |      |             |
| Propietario     | Comando de Bienestar |      |             |
| Rut Propietario | 61.101.045-1         |      |             |
| Dirección       | Errázuriz 846        |      |             |
| Sector          | --                   |      |             |
| Rol de Avalúo   | 270-11               |      |             |
| Comuna          | Traiguén             |      |             |
| Ciudad          | Traiguén             |      |             |
| Región          | Araucanía            |      |             |
| Coordenadas     | 703870               | ESTE | 5763930 SUR |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Antigüedad Sector | 70 años           |
| Avalúo Fiscal     | Sin avalúo fiscal |
| Ocupante          | Sin ocupante      |
| Tipo de Bien      | Inmobiliario      |
| Destino según SII | Sitio Eriazo      |
| Uso Actual        | Sitio Eriazo      |
| Uso Futuro        | Inmobiliario      |
| Expropiación      | No                |

### PLANO DE UBICACIÓN



### DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un lote localizado en la calle Errázuriz, entre las calles Bulnes y Almirante Riveros, a tres cuadras de la plaza de armas de la comuna y ciudad de Traiguén.

De acuerdo a plan regulador, su uso de suelo es ZH1, para uso habitacional y equipamiento, este último con algunas restricciones.

El lote tiene orientación norte, contando con una superficie de 1.250 m<sup>2</sup>.

### FOTOGRAFÍA PRINCIPAL



### RESUMEN VALORES DE TASACIÓN

| Valores de Tasación | \$         | UF       |
|---------------------|------------|----------|
| Total Inmueble      | 31.738.126 | 1.262,50 |

## NORMAS URBANÍSTICAS PARA CONSTRUCCIÓN DEL SUELO

### Uso de Suelo:

ZH-1, para uso residencial, equipamiento a nivel comunal y vecinal; hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros.

### Condiciones de subdivisión y edificación del suelo:

|                                                      |   |                                                                            |
|------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| Superficie predial mínima                            | : | 160 m <sup>2</sup>                                                         |
| Frente mínimo                                        | : | 10 m                                                                       |
| Porcentaje máximo ocupación de suelo                 |   |                                                                            |
| Vivienda                                             | : | 60%                                                                        |
| Otros                                                | : | 80%                                                                        |
| Coefficiente de constructibilidad                    |   |                                                                            |
| Vivienda                                             | : | 2,4                                                                        |
| Otros                                                | : | 3,2                                                                        |
| Sistema de agrupamiento                              | : | Aislado, pareado y continuo, este último en edificios hasta 9 m. de altura |
| Altura máxima                                        | : | 12 m                                                                       |
| Profundidad máxima de edificación pareada o continua |   |                                                                            |
| Edificios hasta 6 m. de altura                       | : | 60% del deslinde                                                           |
| Edificios hasta 12 m. de altura                      | : | 30% del deslinde                                                           |

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

### Características:

Lote de geometría regular rectangular, con topografía plana.

### Deslindes:

Norte: Calle Errázuriz, en 22,5 m.

Este: Lote fiscal, en 12,75; propiedades particulares, en 42,81 m.

Sur: Propiedades particulares, en 22,5 m.

Oeste: Propiedades particulares, en 55,56 m.

### ANÁLISIS DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN

| DATOS SITIOS                       | Comuna   | Tipología  | Sup. Lote (m <sup>2</sup> ) | Precio Lote (UF) | Precio Lote (UF/m <sup>2</sup> ) | P.P.P. (UF/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------|------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1.-Lote calle Belisario Prat N°740 | Traiguén | Habitación | 313                         | 333,01           | 1,07                             | --                          |
| 2.-Lote 1, calle Pérez (Sur)       | Traiguén | Habitación | 462                         | 499,51           | 1,08                             | --                          |
| <b>TOTAL</b>                       |          |            | 775                         |                  |                                  |                             |
| <b>PROMEDIO</b>                    |          |            | 387                         |                  | 1,07                             | <b>1,07</b>                 |

### MAPA DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN



### OBSERVACIONES

Se tomó una muestra de dos (2) referencias de venta de lotes, en sectores cercanos al del estudio, con el objeto de valorar el suelo del sector. Se obtuvo un Precio Promedio Ponderado para el sector de 1,07 UF/m<sup>2</sup>, el cual se utilizó para el cálculo del valor del suelo del inmueble en estudio, a través del método de comparación.

A continuación, se presenta la tabla de comparación entre el lote en estudio y el lote de referencia más homogéneo al que se requiere Tasar. Se calculará un factor de corrección Kc, que será multiplicado por el Precio Promedio Ponderado (PPP) de la tabla anterior, para obtener su valor de Tasación.

### COMPARACIÓN DE VARIABLES

| VARIABLES    |                                 | Peso       | Nota Lote Referencia <sup>(1)</sup> | Nota Ponderada | Nota Loteo a Tasar | Nota Ponderada |
|--------------|---------------------------------|------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Externas     | Urbanización                    | 25%        | 9                                   | 1,80           | 6                  | 1,20           |
|              | Equipamiento                    | 5%         | 7                                   | 0,35           | 7                  | 0,35           |
|              | Accesibilidad                   | 5%         | 7                                   | 0,35           | 9                  | 0,45           |
|              | Desarrollo Sectorial            | 5%         | 5                                   | 0,25           | 5                  | 0,25           |
|              | Oferta y Demanda                | 15%        | 6                                   | 0,60           | 7                  | 0,70           |
|              | Densidad de Construcción        | 10%        | 3                                   | 0,30           | 3                  | 0,30           |
|              | Categorías Sociales             | 5%         | 6                                   | 0,90           | 6                  | 0,90           |
| Internas     | Topografía                      | 5%         | 10                                  | 0,50           | 10                 | 0,50           |
|              | Geometría                       | 5%         | 10                                  | 0,50           | 9                  | 0,45           |
|              | Inundabilidad                   | 10%        | 10                                  | 1,00           | 10                 | 1,00           |
|              | Drenaje                         | 5%         | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
|              | Aptitud de suelo de fundaciones | 5%         | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
| <b>TOTAL</b> | <b>100%</b>                     | <b>---</b> | <b>7,35</b>                         | <b>---</b>     | <b>6,90</b>        |                |

(1): Terreno de referencia para comparación: "Lote 1, calle Pérez (Sur)".

Sea:

$$V_t = K_c \times P_{tr}$$

$$K_c = \frac{\text{Ponderación de variables de lote a tasar}}{\text{Ponderación promedio de lotes de referencia}}$$

Donde:

V<sub>t</sub>: Valor de tasación.

K<sub>c</sub>: Coeficiente de corrección.

P<sub>tr</sub>: Precio promedio ponderado lote de referencia

Valor Comercial Lote:

$$K_c = 6,90 / 7,35 = 0,94$$

$$V_t = 0,94 \times 1,07 = 1,01 \text{ UF/m}^2$$

$$V_t = 1,01 \times 1.250 = 1.262,50 \text{ UF} = \$ 31.738.126$$

### VALORES FINALES TASACIÓN COMERCIAL

|  <p>Reynaldo Brown M.<br/>Ingeniero Civil Industrial<br/>Tasador Perito<br/>Instituto de Tasaciones de Chile<br/>Registro N°233<br/>Socio Colegiado N°1209</p> | <p>El valor comercial del suelo del sector, de acuerdo a la muestra obtenida corresponde a 1,07 UF/m<sup>2</sup>.</p> <p>El valor comercial del suelo del lote en estudio es de <b>1,01</b> UF/m<sup>2</sup>, cuyos valores totales son los que se resumen a continuación.</p> |                   |    |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                  | RESUMEN VALORES DE TASACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |    |                 |
| Total Inmueble                                                                                                                                                                                                                                   | \$                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>31.738.126</b> | UF | <b>1.262,50</b> |

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE





BROWN & ASOCIADOS  
TASACIONES Y VALORACIÓN DE ACTIVOS

## INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL

Lote calle Riveros N°801  
Comuna de Traiguén – Región de la Araucanía

ASOCIADO A:



*Instituto de  
Tasaciones de Chile  
ITACH*

**14 de Agosto 2015**

|       |            |
|-------|------------|
| Fecha | 14/08/2015 |
| UF    | 25.139,11  |

## BIENES RAÍCES URBANOS

|                 |                      |      |         |     |
|-----------------|----------------------|------|---------|-----|
| Cliente         | Comando de Bienestar |      |         |     |
| Rut Cliente     | 61.101.045-1         |      |         |     |
| Propietario     | Comando de Bienestar |      |         |     |
| Rut Propietario | 61.101.045-1         |      |         |     |
| Dirección       | Riveros 801          |      |         |     |
| Sector          | --                   |      |         |     |
| Rol de Avalúo   | 297-22               |      |         |     |
| Comuna          | Traiguén             |      |         |     |
| Ciudad          | Traiguén             |      |         |     |
| Región          | Araucanía            |      |         |     |
| Coordenadas     | 703893               | ESTE | 5763945 | SUR |

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Antigüedad Sector | 70 años      |
| Avalúo Fiscal     | \$ 3.153.100 |
| Ocupante          | Sin ocupante |
| Tipo de Bien      | Inmobiliario |
| Destino según SII | Sitio Eriazo |
| Uso Actual        | Sitio Eriazo |
| Uso Futuro        | Inmobiliario |
| Expropiación      | No           |

### PLANO DE UBICACIÓN



### DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un lote localizado en la calle Riveros, entre las calles Errázuriz y Saavedra, a tres cuadras de la plaza de armas de la comuna y ciudad de Traiguén.

De acuerdo a plan regulador, su uso de suelo es ZH1, para uso habitacional y equipamiento, este último con algunas restricciones.

El lote tiene orientación oriente, contando con una superficie de 365 m<sup>2</sup>.

### FOTOGRAFÍA PRINCIPAL



### RESUMEN VALORES DE TASACIÓN

| Valores de Tasación | \$        | UF     |
|---------------------|-----------|--------|
| Total Inmueble      | 9.469.400 | 376,68 |

## NORMAS URBANÍSTICAS PARA CONSTRUCCIÓN DEL SUELO

### Uso de Suelo:

ZH-1, para uso residencial, equipamiento a nivel comunal y vecinal; hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros.

### Condiciones de subdivisión y edificación del suelo:

|                                                      |   |                                                                            |
|------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| Superficie predial mínima                            | : | 160 m <sup>2</sup>                                                         |
| Frente mínimo                                        | : | 10 m                                                                       |
| Porcentaje máximo ocupación de suelo                 |   |                                                                            |
| Vivienda                                             | : | 60%                                                                        |
| Otros                                                | : | 80%                                                                        |
| Coefficiente de constructibilidad                    |   |                                                                            |
| Vivienda                                             | : | 2,4                                                                        |
| Otros                                                | : | 3,2                                                                        |
| Sistema de agrupamiento                              | : | Aislado, pareado y continuo, este último en edificios hasta 9 m. de altura |
| Altura máxima                                        | : | 12 m                                                                       |
| Profundidad máxima de edificación pareada o continua |   |                                                                            |
| Edificios hasta 6 m. de altura                       | : | 60% del deslinde                                                           |
| Edificios hasta 12 m. de altura                      | : | 30% del deslinde                                                           |

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

### Características:

Lote de geometría regular rectangular, con topografía plana.

### Deslindes:

Norte: Calle Errázuriz, en 28,63 m.

Este: Calle Almirante Riveros, en 12,75 m.

Sur: Propiedades particulares, en 28,63 m.

Oeste: Propiedad fiscal, en 12,75 m.

### ANÁLISIS DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN

| DATOS SITIOS                       | Comuna   | Tipología  | Sup. Lote (m <sup>2</sup> ) | Precio Lote (UF) | Precio Lote (UF/m <sup>2</sup> ) | P.P.P. (UF/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------|------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1.-Lote calle Belisario Prat N°740 | Traiguén | Habitación | 313                         | 333,01           | 1,07                             | --                          |
| 2.-Lote 1, calle Pérez (Sur)       | Traiguén | Habitación | 462                         | 499,51           | 1,08                             | --                          |
| <b>TOTAL</b>                       |          |            | 775                         |                  |                                  |                             |
| <b>PROMEDIO</b>                    |          |            | 387                         |                  | 1,07                             | <b>1,07</b>                 |

### MAPA DE LA MUESTRA DE COMPARACIÓN



### OBSERVACIONES

Se tomó una muestra de dos (2) referencias de venta de lotes, en sectores cercanos al del estudio, con el objeto de valorar el suelo del sector. Se obtuvo un Precio Promedio Ponderado para el sector de 1,07 UF/m<sup>2</sup>, el cual se utilizó para el cálculo del valor del suelo del inmueble en estudio, a través del método de comparación.

A continuación, se presenta la tabla de comparación entre el lote en estudio y el lote de referencia más homogéneo al que se requiere Tasar. Se calculará un factor de corrección Kc, que será multiplicado por el Precio Promedio Ponderado (PPP) de la tabla anterior, para obtener su valor de Tasación.

### COMPARACIÓN DE VARIABLES

| VARIABLES    |                                 | Peso | Nota Lote Referencia <sup>(1)</sup> | Nota Ponderada | Nota Loteo a Tasar | Nota Ponderada |
|--------------|---------------------------------|------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Externas     | Urbanización                    | 25%  | 9                                   | 1,80           | 6                  | 1,20           |
|              | Equipamiento                    | 5%   | 7                                   | 0,35           | 7                  | 0,35           |
|              | Accesibilidad                   | 5%   | 7                                   | 0,35           | 9                  | 0,45           |
|              | Desarrollo Sectorial            | 5%   | 5                                   | 0,25           | 5                  | 0,25           |
|              | Oferta y Demanda                | 15%  | 6                                   | 0,60           | 8                  | 0,80           |
|              | Densidad de Construcción        | 10%  | 3                                   | 0,30           | 3                  | 0,30           |
|              | Categorías Sociales             | 5%   | 6                                   | 0,90           | 6                  | 0,90           |
| Internas     | Topografía                      | 5%   | 10                                  | 0,50           | 10                 | 0,50           |
|              | Geometría                       | 5%   | 10                                  | 0,50           | 10                 | 0,50           |
|              | Inundabilidad                   | 10%  | 10                                  | 1,00           | 10                 | 1,00           |
|              | Drenaje                         | 5%   | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
|              | Aptitud de suelo de fundaciones | 5%   | 8                                   | 0,40           | 8                  | 0,40           |
| <b>TOTAL</b> | <b>100%</b>                     | ---  | <b>7,35</b>                         | ---            | <b>7,05</b>        |                |

(1): Terreno de referencia para comparación: "Lote 1, calle Pérez (Sur)".

Sea:

$$V_t = K_c \times P_{tr}$$

$$K_c = \frac{\text{Ponderación de variables de lote a tasar}}{\text{Ponderación promedio de lotes de referencia}}$$

Donde:

V<sub>t</sub>: Valor de tasación.

K<sub>c</sub>: Coeficiente de corrección.

P<sub>tr</sub>: Precio promedio ponderado lote de referencia

Valor Comercial Lote:

$$K_c = 7,05 / 7,35 = 0,96$$

$$V_t = 0,96 \times 1,07 = 1,03 \text{ UF/m}^2$$

$$V_t = 1,03 \times 365 = 376,68 \text{ UF} = \$ 9.469.400$$

### VALORES FINALES TASACIÓN COMERCIAL

|  <p>Reynaldo Brown M.<br/>Ingeniero Civil Industrial<br/>Tasador Perito<br/>Instituto de Tasaciones de Chile<br/>Registro N°233<br/>Socio Colegiado N°1209</p> | <p>El valor comercial del suelo del sector, de acuerdo a la muestra obtenida corresponde a 1,07 UF/m<sup>2</sup>.</p> <p>El valor comercial del suelo del lote en estudio es de <b>1,03</b> UF/m<sup>2</sup>, cuyos valores totales son los que se resumen a continuación.</p> |                  |    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                  | RESUMEN VALORES DE TASACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |    |               |
| Total Inmueble                                                                                                                                                                                                                                   | \$                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>9.469.400</b> | UF | <b>376,68</b> |

**FOTOGRAFÍAS DE DETALLE**



**EJERCITO DE CHILE  
COMANDO DE BIENESTAR**

**TASACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO  
UBICADO EN LA CALLE ERRÁZURIZ N° 846,  
CIUDAD DE TRAIGUÉN  
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA  
ROL SII 297-11**

**INFORME FINAL**

**OPTIMIZA ASESORES CONSULTORES  
DE EMPRESAS LTDA.**

**ÍNDICE**

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| 1. INTRODUCCIÓN.....                              | 3 |
| 2. METODOLOGÍA.....                               | 3 |
| 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos.....    | 3 |
| 2.1.1 Antecedentes Generales.....                 | 3 |
| 2.1.2 Antecedentes Municipales.....               | 3 |
| 2.1.3 Antecedentes del Terreno.....               | 4 |
| 2.1.4 Tasación Comercial.....                     | 4 |
| 3. RESUMEN .....                                  | 5 |
| ANEXO DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN..... | 6 |

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el informe final de optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Correspondiente a la Tasación del terreno Ubicado en la calle Errázuriz N° 846, ciudad de Traiguén, región de la Araucanía, Rol SII 297-11

Los valores de tasación comercial son los vigentes a agosto 2015 a una unidad de fomento equivalente a \$ 25.136.

## 2. METODOLOGÍA

El estudio constó de dos etapas claramente diferenciadas. La primera de inspección física en terreno y la segunda de tasación comercial.

### 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos

Optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Hizo primeramente un recorrido de inspección con el fin de requerir los antecedentes generales, legales y propios del inmueble, según lo siguiente:

#### 2.1.1 Antecedentes Generales

- Acceso y comentario de conectividad con vías principales de la ciudad.
- Aspectos urbanos, en relación a la calidad del sector y sus características.
- Servicio de transporte.
- Nivel socio-económico del entorno.
- Infraestructura de urbanización, en donde se encuentra emplazado el terreno.
- Superficie.

#### 2.1.2 Antecedentes Municipales

Estos antecedentes se recopilaron en la Municipalidad.

Entre los más importantes se consideró:

- Identificación del deslinde según plano.
- Identificación según esté afecto a expropiación.
- Usos actuales del suelo de acuerdo al plan regulador vigente, indicando usos permitidos, coeficientes, condiciones de edificación.

### 2.1.3 Antecedentes del Terreno

Se verificó:

- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano.
- Calidad de los accesos y vías principales.
- Urbanización del sector.
- Dimensiones y superficies.
- Posibles usos alternativos, según plan regulador.
- Potencialidad, usos alternativos, desarrollo urbano, e interés por el sector.
- Otros.

### 2.1.4 Tasación Comercial

A continuación se explicitan los criterios que se tomaron en cuenta en la tasación comercial:

Para la tasación del terreno se tomaron en cuenta los valores de mercado vigente, teniendo especial precaución de considerar el valor que corresponda con máxima fidelidad a la calidad del sector y su entorno.

Es así como se incorporaron aspectos específicos, tales como: el emplazamiento en la trama local (contexto urbano), características y desarrollo del sector, accesibilidad, vías principales, capacidad de uso alternativo, tamaño del predio, tipo de urbanización, proximidad o lejanía de los focos de interés de la ciudad y densidad de las actividades en el sector próximo inmediato.

Su valorización se realizó sobre la base de antecedentes de mercado proveniente de transacciones recientes en el sector y recopilación de ofertas existentes, los que constituyeron la base referencial y fueron debidamente ponderados de acuerdo a las condiciones particulares del predio.

### 3. RESUMEN

A continuación se entrega un resumen de la tasación efectuada:

Son 1.250 m<sup>2</sup> de superficie a UF 1,3 por m<sup>2</sup> son UF 1.625 \$ 40.846.000

En anexo se presentan en detalle los antecedentes del terreno y su valorización.



Optimiza Asesores Consultores  
De Empresas Ltda.



Juan Eduardo Hurtado Barra  
Arquitecto

Santiago, Agosto 2015

# **ANEXO**

## **DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN**

## 1. ANTECEDENTES

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| • NOMBRE            | TASACIÓN TERRENO                                         |
| • PROPIETARIO       | EJÉRCITO DE CHILE                                        |
| • UBICACIÓN         | ERRÁZURIZ N° 846<br>CIUDAD TRAIQUÉN, REGIÓN LA ARAUCANÍA |
| • ROL SII           | 297-11                                                   |
| • SUPERFICIE        | 1.250 m2                                                 |
| • USO ACTUAL        | TERRENO ERIAZO                                           |
| • FECHA DEL INFORME | AGOSTO 2015                                              |

## 2. GENERALIDADES

La presente tasación se efectuó por encargo del Comando de Bienestar del Ejército de Chile.

Para los efectos de esta tasación, se verifica el terreno en situ, su topografía, forma y calidad del entorno del predio, se obtuvo información de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Traiguén acerca de las condiciones de usos de suelo propio y de las inmediaciones del bien, se analizó el mercado inmobiliario de la zona.

## 3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL TERRENO Y ENTORNO

Traiguén corresponde a una ciudad de provincia regional ubicada a 80 kilómetros de Temuco a la que se accede por la importante ruta 5 sur, el sector rio Reinaco y la ruta R-820. Por su relativa cercanía con la capital regional, el comercio importante, los servicios, la administración pública y la educación superior están supeditadas a la oferta de la capital, Temuco o la cercana ciudad de Victoria. No sucede lo mismo con la educación menor y la salud, contándose entre las construcciones de equipamiento local con servicios de salud aparte de infraestructura de carácter municipal y deportivo.

El sector donde se ubica el terreno corresponde al casco histórico de la ciudad donde existen usos mixtos, comercio de escala menor, como depósitos de harina, ferreterías y almacenes, además de viviendas tipo C3 y D, se encuentra en el sector centro de la ciudad y está a tres cuadras de la plaza de armas

El terreno se encuentra próximo a calles importantes como Saavedra y Errázuriz además de calles de menor envergadura como Santa Cruz. Las calles se encuentran con adoquines y urbanizado.

Se trata de un terreno eriazo plano de geometría regular, con una superficie de 1.250 m<sup>2</sup>.

Los deslindes son:

- Norte : En 25 metros con calle Errázuriz
- Sur : En 25 metros con otros propietarios
- Oriente : En 500 metros con otros propietarios
- Poniente : En 500 metros con otros propietarios

La clasificación de uso de suelo corresponde a zona ZH1 con las siguientes características.

Uso de suelo

**ZONA H1.**

**Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de nivel comunal y vecinal, hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros.**

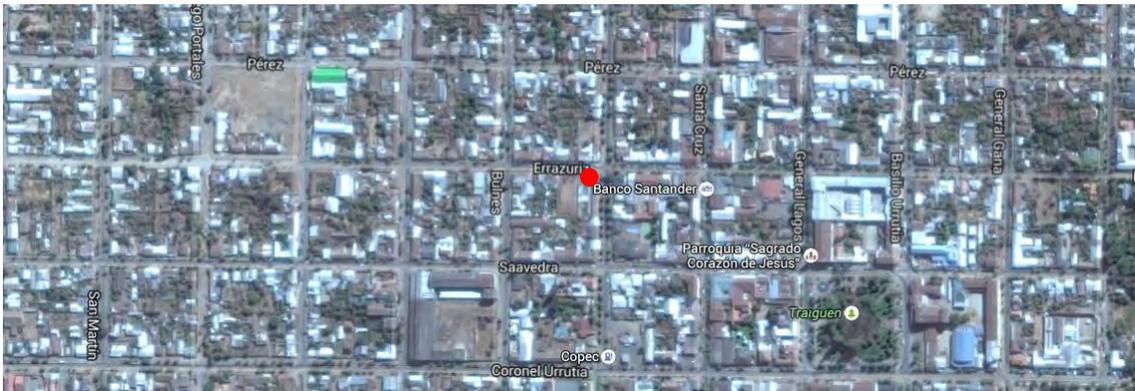
**Usos prohibidos: Cementerios, estadios, ferias libres, industrias, bodegas y talleres inofensivos y molestos; terminales rodoviarios de buses y camiones.**

Condiciones de edificación y subdivisión

|                                                              |                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie predial mínima</b>                             | <b>160 m<sup>2</sup>.</b>                                                               |
| <b>Frente mínimo.</b>                                        | <b>10 mts.</b>                                                                          |
| <b>Porcentaje ocupación máxima de suelo:</b>                 |                                                                                         |
| <b>Vivienda</b>                                              | <b>60%</b>                                                                              |
| <b>Otros</b>                                                 | <b>80%</b>                                                                              |
| <b>Coefficiente de constructibilidad:</b>                    |                                                                                         |
| <b>Vivienda</b>                                              | <b>2,4</b>                                                                              |
| <b>Otros</b>                                                 | <b>3,2</b>                                                                              |
| <b>Sistema de Agrupamiento.</b>                              | <b>Aislado, pareado y contínuo, este último en edificios de hasta 9 mts. de altura.</b> |
| <b>Altura máxima.</b>                                        | <b>12 mts.</b>                                                                          |
| <b>Profundidad máxima de edificación pareada o continua:</b> |                                                                                         |
| <b>Edificios hasta 6 mts. de altura.</b>                     | <b>60% del deslinde.</b>                                                                |
| <b>Edificios hasta 12 mts. de altura</b>                     | <b>30% del deslinde.</b>                                                                |



#### 4. PLANO DE UBICACIÓN, EMPLAZAMIENTO



## 5. MERCADO INMOBILIARIO

Las muestras encontradas en ofertas y transacciones efectuadas se presentan a continuación.

| N° | tipo  | sector                   | Terreno/m2 | Valor total UF | UF por M2 | Observaciones                                                   |
|----|-------|--------------------------|------------|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | sitio | Calle Saavedra N° 995    | 2.150 m2   | 1.107          | 0,51      | Fs 157 N° 41 de 2014.                                           |
| 2  | sitio | Calle Urrutia            | 342 m2     | 664            | 1,94      | Fs 158 N° 92 de 2014.                                           |
| 3  | sitio | Calle Freire             | 400 m2     | 332            | 0,83      | Fs 154 N° 1534 de 2014.                                         |
| 4  | sitio | Calle Saavedra N° 649    | 1.850 m2   | 1.992          | 1,08      | Oferta letrero en sitio                                         |
| 5  | sitio | Calle Urrutia / Portales | 8.000 m2   | 29.219         | 3,65      | Portal <a href="http://www.vivastreet.cl">www.vivastreet.cl</a> |
| 6  | sitio | Chumay / Freire          | 8.139 m2   | 1.900          | 0,23      | Portal <a href="http://www.doomos.cl">www.doomos.cl</a>         |
| 7  | sitio | Bulnes N° 976            | 8.744 m2   | 12.242         | 1,40      | Pronto a concretarse la venta                                   |
| 8  | sitio | Calle Pérez N° 537       | 1.000 m2   | 1.315          | 1,32      | Económicos El Mercurio                                          |

Las muestras más cercanas al sitio corresponden al N° 4 (calle Saavedra N° 649) y la N° 7 (Bulnes N° 976).

El valor ponderado de estas muestras alcanza a 1,36 UF/m2 y considerando que se encuentra contiguo al rol SII 297-22 tasado a 1,4 UF/m2, este lote se tasara a 1,3 UF/M2 ya que no está ubicado en la esquina y posee una superficie mayor 1.250 m2.

## 6. VALORIZACIÓN

### Terreno

Son 1.250 m<sup>2</sup> de superficie a UF 1,3 por m<sup>2</sup> son UF 1.625

## 7. FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO Y ENTORNO





**EJERCITO DE CHILE  
COMANDO DE BIENESTAR**

**TASACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO  
UBICADO EN LA CALLE ALMIRANTE  
RIVEROS N° 801, CIUDAD DE TRAIQUÉN  
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA  
ROL SII 297-22**

**INFORME FINAL**

**OPTIMIZA ASESORES CONSULTORES  
DE EMPRESAS LTDA.**

**ÍNDICE**

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| ÍNDICE.....                                       | 2 |
| 1. INTRODUCCIÓN.....                              | 3 |
| 2. METODOLOGÍA.....                               | 3 |
| 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos.....    | 3 |
| 2.1.1 Antecedentes Generales.....                 | 3 |
| 2.1.2 Antecedentes Municipales.....               | 3 |
| 2.1.3 Antecedentes del Terreno.....               | 4 |
| 2.1.4 Tasación Comercial.....                     | 4 |
| 3. RESUMEN.....                                   | 5 |
| ANEXO DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN..... | 6 |

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el informe final de optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Correspondiente a la Tasación del terreno Ubicado en la calle Almirante Riveros N° 801, ciudad de Traiguén, región de la Araucanía, Rol SII 297-22

Los valores de tasación comercial son los vigentes a agosto 2015 a una unidad de fomento equivalente a \$ 25.136.

## 2. METODOLOGÍA

El estudio constó de dos etapas claramente diferenciadas. La primera de inspección física en terreno y la segunda de tasación comercial.

### 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos

Optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Hizo primeramente un recorrido de inspección con el fin de requerir los antecedentes generales, legales y propios del inmueble, según lo siguiente:

#### 2.1.1 Antecedentes Generales

- Acceso y comentario de conectividad con vías principales de la ciudad.
- Aspectos urbanos, en relación a la calidad del sector y sus características.
- Servicio de transporte.
- Nivel socio-económico del entorno.
- Infraestructura de urbanización, en donde se encuentra emplazado el terreno.
- Superficie.

#### 2.1.2 Antecedentes Municipales

Estos antecedentes se recopilaron en la Municipalidad.

Entre los más importantes se consideró:

- Identificación del deslinde según plano.
- Identificación según esté afecto a expropiación.
- Usos actuales del suelo de acuerdo al plan regulador vigente, indicando usos permitidos, coeficientes, condiciones de edificación.

### 2.1.3 Antecedentes del Terreno

Se verificó:

- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano.
- Calidad de los accesos y vías principales.
- Urbanización del sector.
- Dimensiones y superficies.
- Posibles usos alternativos, según plan regulador.
- Potencialidad, usos alternativos, desarrollo urbano, e interés por el sector.
- Otros.

### 2.1.4 Tasación Comercial

A continuación se explicitan los criterios que se tomaron en cuenta en la tasación comercial:

Para la tasación del terreno se tomaron en cuenta los valores de mercado vigente, teniendo especial precaución de considerar el valor que corresponda con máxima fidelidad a la calidad del sector y su entorno.

Es así como se incorporaron aspectos específicos, tales como: el emplazamiento en la trama local (contexto urbano), características y desarrollo del sector, accesibilidad, vías principales, capacidad de uso alternativo, tamaño del predio, tipo de urbanización, proximidad o lejanía de los focos de interés de la ciudad y densidad de las actividades en el sector próximo inmediato.

Su valorización se realizó sobre la base de antecedentes de mercado proveniente de transacciones recientes en el sector y recopilación de ofertas existentes, los que constituyeron la base referencial y fueron debidamente ponderados de acuerdo a las condiciones particulares del predio.

### 3. RESUMEN

A continuación se entrega un resumen de la tasación efectuada:

Son 365 m<sup>2</sup> de superficie a UF 1,4 por m<sup>2</sup> son UF 511 \$ 12.844.000

En anexo se presentan en detalle los antecedentes del terreno y su valorización.



Optimiza Asesores Consultores  
De Empresas Ltda.



Juan Eduardo Hurtado Barra  
Arquitecto

Santiago, Agosto 2015

# **ANEXO**

## **DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN**

## 1. ANTECEDENTES

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| • NOMBRE            | TASACIÓN TERRENO                                                       |
| • PROPIETARIO       | EJÉRCITO DE CHILE                                                      |
| • UBICACIÓN         | CALLE ALMIRANTE RIVEROS N° 801<br>CIUDAD TRAIQUÉN, REGIÓN LA ARAUCANÍA |
| • ROL SII           | 297-22                                                                 |
| • SUPERFICIE        | 365 m2                                                                 |
| • USO ACTUAL        | TERRENO ERIAZO                                                         |
| • FECHA DEL INFORME | AGOSTO 2015                                                            |

## 2. GENERALIDADES

La presente tasación se efectuó por encargo del Comando de Bienestar del Ejército de Chile.

Para los efectos de esta tasación, se verifica el terreno en situ, su topografía, forma y calidad del entorno del predio, se obtuvo información de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Traiguén acerca de las condiciones de usos de suelo propio y de las inmediaciones del bien, se analizó el mercado inmobiliario de la zona.

## 3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL TERRENO Y ENTORNO

Traiguén corresponde a una ciudad de provincia regional ubicada a 80 kilómetros de Temuco a la que se accede por la importante ruta 5 sur, el sector río Reinaco y la ruta R-820. Por su relativa cercanía con la capital regional, el comercio importante, los servicios, la administración pública y la educación superior están supeditadas a la oferta de la capital, Temuco o la cercana ciudad de Victoria. No sucede lo mismo con la educación menor y la salud, contándose entre las construcciones de equipamiento local con servicios de salud aparte de infraestructura de carácter municipal y deportivo.

El sector donde se ubica el terreno corresponde al casco histórico de la ciudad donde existen usos mixtos, comercio de escala menor, como depósitos de harina, ferreterías y almacenes, además de viviendas tipo C3 y D, se encuentra en el sector centro de la ciudad y está a tres cuadras de la plaza de armas.

El terreno se encuentra próximo a calles importantes como Saavedra y Errazuriz además de calles de menor envergadura como Santa Cruz. Las calles se encuentran con adoquines y urbanizado.

Se trata de un terreno eriazo plano, rectangular, con una superficie de 365 m<sup>2</sup>, ubicado en la esquina de las calles Riveros y Errazuriz.

Los deslindes son:

- Norte : En 25 metros con calle Errázuriz
- Sur : En 25 metros con otros propietarios
- Oriente : En 14,6 metros con calle Riveros
- Poniente : En 14,6 metros con lote 6

La clasificación de uso de suelo corresponde a zona ZH1 con las siguientes características.

Uso de suelo

**ZONA HI.**

**Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de nivel comunal y vecinal, hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros.**

**Usos prohibidos: Cementerios, estadios, ferias libres, industrias, bodegas y talleres inofensivos y molestos; terminales rodoviarios de buses y camiones.**

Condiciones de edificación y subdivisión

|                                                              |                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie predial mínima</b>                             | <b>160 m<sup>2</sup>.</b>                                                               |
| <b>Frente mínimo.</b>                                        | <b>10 mts.</b>                                                                          |
| <b>Porcentaje ocupación máxima de suelo:</b>                 |                                                                                         |
| Vivienda                                                     | 60%                                                                                     |
| Otros                                                        | 80%                                                                                     |
| <b>Coefficiente de constructibilidad:</b>                    |                                                                                         |
| Vivienda                                                     | 2,4                                                                                     |
| Otros                                                        | 3,2                                                                                     |
| <b>Sistema de Agrupamiento.</b>                              | <b>Aislado, pareado y continuo, este último en edificios de hasta 9 mts. de altura.</b> |
| <b>Altura máxima.</b>                                        | <b>12 mts.</b>                                                                          |
| <b>Profundidad máxima de edificación pareada o continua:</b> |                                                                                         |
| Edificios hasta 6 mts. de altura.                            | 60% del deslinde.                                                                       |
| Edificios hasta 12 mts. de altura                            | 30% del deslinde.                                                                       |



#### 4. PLANO DE UBICACIÓN, EMPLAZAMIENTO



## 5. MERCADO INMOBILIARIO

Las muestras encontradas en ofertas y transacciones efectuadas se presentan a continuación.

| N° | tipo  | sector                   | Terreno/m2 | Valor total UF | UF por M2 | Observaciones                                                   |
|----|-------|--------------------------|------------|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | sitio | Calle Saavedra N° 995    | 2.150 m2   | 1.107          | 0,51      | Fs 157 N° 41 de 2014.                                           |
| 2  | sitio | Calle Urrutia            | 342 m2     | 664            | 1,94      | Fs 158 N° 92 de 2014.                                           |
| 3  | sitio | Calle Freire             | 400 m2     | 332            | 0,83      | Fs 154 N° 1534 de 2014.                                         |
| 4  | sitio | Calle Saavedra N° 649    | 1.850 m2   | 1.992          | 1,08      | Oferta letrero en sitio                                         |
| 5  | sitio | Calle Urrutia / Portales | 8.000 m2   | 29.219         | 3,65      | Portal <a href="http://www.vivastreet.cl">www.vivastreet.cl</a> |
| 6  | sitio | Chumay / Freire          | 8.139 m2   | 1.900          | 0,23      | Portal <a href="http://www.doomos.cl">www.doomos.cl</a>         |
| 7  | sitio | Bulnes N° 976            | 8.744 m2   | 12.242         | 1,40      | Pronto a concretarse la venta                                   |
| 8  | sitio | Calle Pérez N° 537       | 1.000 m2   | 1.315          | 1,32      | Económicos El Mercurio                                          |

Las muestras más cercanas al sitio corresponden al N° 4 (calle Saavedra N° 649) y la N° 7 (Bulnes N° 976).

El valor promedio de estas muestras alcanza a 1,36 UF/m2. Por lo tanto para efectos de esta tasación y considerando que es un sitio esquina y se encuentra a tres cuadras de la plaza de armas, se tasara a 1,4 UF/m2

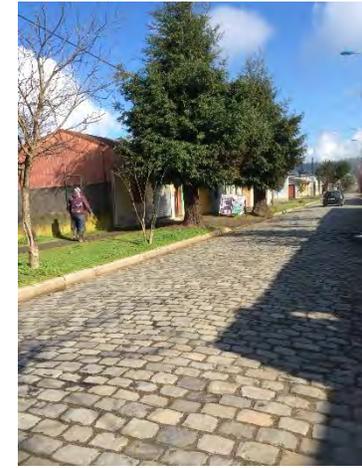
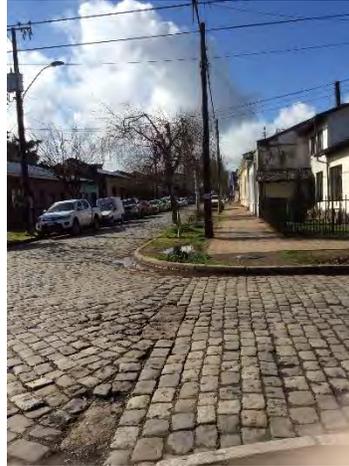
## 6. VALORIZACIÓN

### Terreno

Son 365 m<sup>2</sup> de superficie a UF 1,4 por m<sup>2</sup> son UF 511

## 7. FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO Y ENTORNO





**EJERCITO DE CHILE  
COMANDO DE BIENESTAR**

**TASACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO  
UBICADO EN LA CALLE BELISARIO PRAT  
N° 721, CIUDAD DE TRAIGUÉN  
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA  
ROL SII 270-1**

**INFORME FINAL**

**OPTIMIZA ASESORES CONSULTORES  
DE EMPRESAS LTDA.**

**ÍNDICE**

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| 1. INTRODUCCIÓN.....                              | 3 |
| 2. METODOLOGÍA.....                               | 3 |
| 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos.....    | 3 |
| 2.1.1 Antecedentes Generales.....                 | 3 |
| 2.1.2 Antecedentes Municipales.....               | 3 |
| 2.1.3 Antecedentes del Terreno.....               | 4 |
| 2.1.4 Tasación Comercial.....                     | 4 |
| 3. RESUMEN .....                                  | 5 |
| ANEXO DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN..... | 6 |

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el informe final de optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Correspondiente a la Tasación del terreno Ubicado en la calle Belisario Prat N° 721, ciudad de Traiguén, región de la Araucanía, Rol SII 270-1

Los valores de tasación comercial son los vigentes a agosto 2015 a una unidad de fomento equivalente a \$ 25.136.

## 2. METODOLOGÍA

El estudio constó de dos etapas claramente diferenciadas. La primera de inspección física en terreno y la segunda de tasación comercial.

### 2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos

Optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda. Hizo primeramente un recorrido de inspección con el fin de requerir los antecedentes generales, legales y propios del inmueble, según lo siguiente:

#### 2.1.1 Antecedentes Generales

- Acceso y comentario de conectividad con vías principales de la ciudad.
- Aspectos urbanos, en relación a la calidad del sector y sus características.
- Servicio de transporte.
- Nivel socio-económico del entorno.
- Infraestructura de urbanización, en donde se encuentra emplazado el terreno.
- Superficie.

#### 2.1.2 Antecedentes Municipales

Estos antecedentes se recopilaron en la Municipalidad.

Entre los más importantes se consideró:

- Identificación del deslinde según plano.
- Identificación según esté afecto a expropiación.
- Usos actuales del suelo de acuerdo al plan regulador vigente, indicando usos permitidos, coeficientes, condiciones de edificación.

### **2.1.3 Antecedentes del Terreno**

Se verificó:

- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano.
- Calidad de los accesos y vías principales.
- Urbanización del sector.
- Dimensiones y superficies.
- Posibles usos alternativos, según plan regulador.
- Potencialidad, usos alternativos, desarrollo urbano, e interés por el sector.
- Otros.

### **2.1.4 Tasación Comercial**

A continuación se explicitan los criterios que se tomaron en cuenta en la tasación comercial:

Para la tasación del terreno se tomaron en cuenta los valores de mercado vigente, teniendo especial precaución de considerar el valor que corresponda con máxima fidelidad a la calidad del sector y su entorno.

Es así como se incorporaron aspectos específicos, tales como: el emplazamiento en la trama local (contexto urbano), características y desarrollo del sector, accesibilidad, vías principales, capacidad de uso alternativo, tamaño del predio, tipo de urbanización, proximidad o lejanía de los focos de interés de la ciudad y densidad de las actividades en el sector próximo inmediato.

Su valorización se realizó sobre la base de antecedentes de mercado proveniente de transacciones recientes en el sector y recopilación de ofertas existentes, los que constituyeron la base referencial y fueron debidamente ponderados de acuerdo a las condiciones particulares del predio.

### 3. RESUMEN

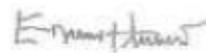
A continuación se entrega un resumen de la tasación efectuada:

Son 8.207,44 m<sup>2</sup> de superficie a UF 0,47 por m<sup>2</sup> UF 3.857 \$ 96.950.000  
son

En anexo se presentan en detalle los antecedentes del terreno y su valorización.



Optimiza Asesores Consultores  
De Empresas Ltda.



Juan Eduardo Hurtado Barra  
Arquitecto

Santiago, Agosto 2015

# **ANEXO**

## **DETALLES DEL TERRENO Y SU VALORIZACIÓN**

## 1. ANTECEDENTES

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| • NOMBRE            | TASACIÓN TERRENO                                                     |
| • PROPIETARIO       | EJÉRCITO DE CHILE                                                    |
| • UBICACIÓN         | CALLE BELISARIO PRAT N° 721,<br>CIUDAD TRAIQUÉN, REGIÓN LA ARAUCANÍA |
| • ROL SII           | 270-1                                                                |
| • SUPERFICIE        | 8.207,44 m <sup>2</sup>                                              |
| • USO ACTUAL        | TERRENO ERIAZO                                                       |
| • FECHA DEL INFORME | AGOSTO 2015                                                          |

## 2. GENERALIDADES

La presente tasación se efectuó por encargo del Comando de Bienestar del Ejército de Chile.

Para los efectos de esta tasación, se verifica el terreno en situ, su topografía, forma y calidad del entorno del predio, se obtuvo información de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Traiguén acerca de las condiciones de usos de suelo propio y de las inmediaciones del bien, se analizó el mercado inmobiliario de la zona.

## 3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL TERRENO Y ENTORNO

Traiguén corresponde a una ciudad de provincia regional ubicada a 80 kilómetros de Temuco a la que se accede por la importante ruta 5 sur, el sector río Reinaco y la ruta R-820. Por su relativa cercanía con la capital regional, el comercio importante, los servicios, la administración pública y la educación superior están supeditadas a la oferta de la capital, Temuco o la cercana ciudad de Victoria. No sucede lo mismo con la educación menor y la salud, contándose entre las construcciones de equipamiento local con servicios de salud aparte de infraestructura de carácter municipal y deportivo.

El sector donde se ubica el terreno corresponde al casco histórico de la ciudad donde existen usos mixtos, a pocas cuadras podemos ver equipamiento educacional primario y comercio, además de viviendas tipo C3 y D, se encuentra en el sector centro poniente de la ciudad y está a seis cuadras de la plaza de armas

El terreno se encuentra próximo a calles importantes como Diego portales y Errazuriz además de calles de menor envergadura como Pérez y Belisario Prat. Las calles aledañas se encuentran pavimentadas y con una completa urbanización.

Se trata de un terreno eriazo de geometría irregular, plano, con una superficie de 8.207,44m<sup>2</sup>

Los deslindes son:

Norte : En 100,15 metros con Calle Merced  
 Sur : En 20,37 metros con otros propietarias, en 58,40 metros con otros propietarios y En 21,45 metros con la calle Errazuriz  
 Oriente : En 113,64 con otros propietarios  
 Poniente : En 63,74 metros con calle Diego Portales, En 23,24 metros con otros propietarios y en 23,66 con otros propietarios

La clasificación de uso de suelo corresponde a zona ZH2 con las siguientes características.

Usos de suelo

### **ZONA ZH2.**

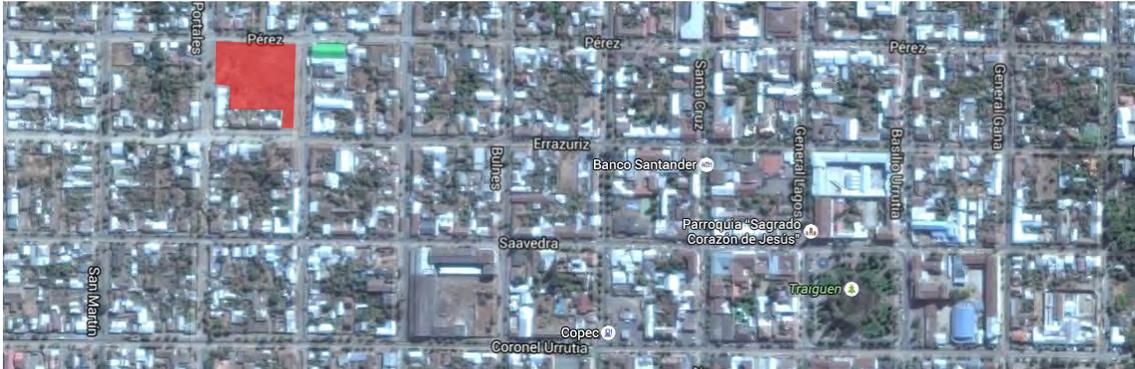
**Usos permitidos: Vivienda, equipamiento comunal y vecinal; industrias, bodegas y talleres inofensivos; servicentros, garages y centros de expendio de combustibles; terminales rodoviarios de buses y servicios artesanales.**

**Usos prohibidos: Cementerio; industrias, bodegas y talleres molestos.**

Condiciones de edificación y subdivisión

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Superficie predial mínima.</b>           | <b>160 m<sup>2</sup>.</b> |
| <b>Frente mínimo.</b>                       | <b>10 mts.</b>            |
| <b>Porcentaje ocupación máxima de suelo</b> |                           |
| <b>Coefficiente de constructibilidad</b>    | <b>2,4</b>                |
| <b>Agrupamiento:</b>                        |                           |
| <b>Para edificios en general.</b>           | <b>Aislado, pareado.</b>  |
| <b>Para edificios industriales</b>          | <b>Aislado.</b>           |
| <b>Altura máxima:</b>                       | <b>12 mts.</b>            |
| <b>Longitud máxima del pareo.</b>           | <b>30% del deslinde.</b>  |

#### 4. PLANO DE UBICACIÓN, EMPLAZAMIENTO



## 5. MERCADO INMOBILIARIO

Las muestras encontradas en ofertas y transacciones efectuadas se presentan a continuación.

| N° | tipo  | sector                   | Terreno/m2 | Valor total UF | UF por M2 | Observaciones                                                   |
|----|-------|--------------------------|------------|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | sitio | Calle Saavedra N° 995    | 2.150 m2   | 1.107          | 0,51      | Fs 157 N° 41 de 2014.                                           |
| 2  | sitio | Calle Urrutia            | 342 m2     | 664            | 1,94      | Fs 158 N° 92 de 2014.                                           |
| 3  | sitio | Calle Freire             | 400 m2     | 332            | 0,83      | Fs 154 N° 1534 de 2014.                                         |
| 4  | sitio | Calle Saavedra N° 649    | 1.850 m2   | 1.992          | 1,08      | Oferta letrero en sitio                                         |
| 5  | sitio | Calle Urrutia / Portales | 8.000 m2   | 29.219         | 3,65      | Portal <a href="http://www.vivastreet.cl">www.vivastreet.cl</a> |
| 6  | sitio | Chumay / Freire          | 8.139 m2   | 1.900          | 0,23      | Portal <a href="http://www.doomos.cl">www.doomos.cl</a>         |
| 7  | sitio | Bulnes N° 976            | 8.744 m2   | 12.242         | 1,40      | Pronto a concretarse la venta                                   |
| 8  | sitio | Calle Pérez N° 537       | 1.000 m2   | 1.315          | 1,32      | Económicos El Mercurio                                          |

En este caso la muestra más representativa corresponde a la N° 1 (Saavedra N° 995) y que alcanza un valor de 0,5 UF/m2.

El terreno a tasar se encuentra a dos cuadras de esta muestra en un sector de viviendas C3 y D, a diferencia de la muestra que en su mayoría es un sector C3, por lo tanto se tasara a 0,47 UF/m2.

## 6. VALORIZACIÓN

### Terreno

Son 8.207,44 m<sup>2</sup> de superficie a UF 0,47 por m<sup>2</sup> son UF 3.857

## 7. FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO Y ENTORNO



**7.1 FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO**



## INFORME DE TASACION

Nº TASACION : 051409\_1561

FECHA TASACION : 10-sep-15

**NOMBRE : COMANDO BIENESTAR DEL EJERCITO** **RUT: 61.101.045-1**

### IDENTIFICACION DEL BIEN

|                                         |                  |                  |              |            |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------|
| DIRECCION: <b>BELISARIO PRAT Nº 721</b> |                  | Piso Ubicación   | AÑO CONST:   |            |
| COMUNA: Traiguén                        |                  | CIUDAD: Traiguén |              | ROL: 270-1 |
| AVALUO: \$ 87.670.838                   | Periodo: II-2015 | TIPO PROP:       | Sifio urbano |            |

### VALOR TASACION

| Terreno                 | m <sup>2</sup>  | \$/m <sup>2</sup> | UF/m <sup>2</sup> | Subtotal \$       | Subtotal UF |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Terreno                 | 8.207,00        | 8.830             | 0,35              | 72.469.874        | 2.872       |
| <b>Subtotal terreno</b> | <b>8.207,00</b> | <b>8.830</b>      | <b>0,35</b>       | <b>72.469.874</b> | <b>2872</b> |

| Construcciones                     | Materialidad | Estado | Recep. | m <sup>2</sup> | \$/m <sup>2</sup>                 | UF/m <sup>2</sup> | Subtotal \$ | Subtotal UF |
|------------------------------------|--------------|--------|--------|----------------|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
|                                    |              |        |        |                |                                   |                   |             |             |
|                                    |              |        |        |                |                                   |                   |             |             |
|                                    |              |        |        |                |                                   |                   |             |             |
| <b>Superficie total construida</b> |              |        |        |                | <b>Subtotal construcciones \$</b> |                   |             |             |

|                              |          |  |  |
|------------------------------|----------|--|--|
| <b>Obras complementarias</b> | no posee |  |  |
|------------------------------|----------|--|--|

|                             |                      |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VALORACION COMERCIAL</b> | <b>\$</b>            | <b>UF</b>            |
|                             | <b>\$ 72.469.874</b> | <b>2.872</b>         |
| Valor UF :                  | \$ 25.229,29         | Fecha UF : 10-sep-15 |

### RESUMEN

Terreno ubicado al nor-poniente de la comuna de Traiguén, emplazada en acera poniente de calle Belisario Prat Nº 721, Se emplaza en sector de uso mixto, con presencia de residencias de nivel medio, colegios, comercio a escala vecinal, estadio, distante aprox. 800 m de la Plaza de Armas, tiene buena accesibilidad y locomoción colectiva. Asocia una superficie de 8.207,00 m2 y no presenta construcciones. **Nota: Se observa avalúo fiscal superior a valor de mercado. Ambos no comparables, porque responden a distintas metodologías de valorización. Se recomienda revisar con organismo correspondiente.**




**ROBERTO AGUILAR B. - ARQUITECTO**  
[www.serviactiva.cl](http://www.serviactiva.cl) - 76.208.434-1

El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el 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 se hagan de la tasación ni con las personas que participan en la operación.
- 3.- Que se ha inspeccionado la propiedad, por dentro y por fuera. La información en esta ficha es totalmente verdadera y no se ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad 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 de cambio alguno que pueda ser hecho a este informe por personas distintas a este tasador.

## SECTOR

Sector nor-poniente de Traigüen, de uso mixto con presencia de residencias de nivel medio, colegios, comercio a escala vecinal, estadio, distante aprox. 800 m de la Plaza de Armas, tiene buena accesibilidad y locomoción colectiva.

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOR PROPIEDADES</b><br><input type="checkbox"/> Aumentando<br><input checked="" type="checkbox"/> Estable<br><input type="checkbox"/> Disminuyendo | <b>DESARROLLO DEL SECTOR</b><br><input type="checkbox"/> Expansión<br><input checked="" type="checkbox"/> Estacionario<br><input type="checkbox"/> Disminuyendo | <input type="checkbox"/> Remodelación<br><input type="checkbox"/> Incierto<br><input checked="" type="checkbox"/> Consolidado |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### % USOS DEL SUELO

|                                                          |                          |             |                                     |          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|----------|
| Casas :                                                  | 20%                      | Deptos :    | Condominios :                       | Sitios : |
| Comercial :                                              | 50%                      | Industria : | Equip. Comunitario :                | 30%      |
| <b>PROYECCION CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS TERRENOS</b> |                          |             |                                     |          |
| Probable                                                 | <input type="checkbox"/> | No Probable | <input checked="" type="checkbox"/> |          |
| Tomando lugar de :                                       |                          | a :         |                                     |          |

Especificar razones :

Sector consolidado, no se aprecia actividad inmobiliaria en el entorno inmediato. Comuna con tendencia a la emigración del segmento etario joven.

## NORMATIVA :

|                                                                                                         |                                           |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| <b>ZONA EDIFICACION</b>                                                                                 | <b>Subdivision predial mínima (m2) :</b>  | 160 m2                   |
| ZH2                                                                                                     | <b>Frete predial mínimo:</b>              | 10 m                     |
|                                                                                                         | <b>Porcentaje Ocupación de suelo:</b>     | 60% vivienda / 80% otros |
|                                                                                                         | <b>Coef. Máximo de Constructibilidad:</b> | 2,4 vivienda / 3,2 otros |
| <b>ZONA USO DE SUELO</b>                                                                                | <b>Altura máxima (metros / pisos):</b>    | 12 m                     |
| Vivienda, equipamiento comunal y vecinal, hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros. | <b>Estacionamientos y circulación:</b>    |                          |
|                                                                                                         | <b>Densidad bruta máxima (Hab/Has):</b>   |                          |
|                                                                                                         | <b>Antejardín:</b>                        |                          |
|                                                                                                         | <b>Sistema de Agrupamiento:</b>           | Todos                    |

## ANTECEDENTES MUNICIPALES

|                                          |                                                      |                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PERM. EDIFICACION :                      | FECHA:                                               | AÑO EDIFICACION                                        |
| RECEPCION FINAL :                        | FECHA:                                               | SUP. ORIGINAL m <sup>2</sup>                           |
| PERM. AMPLIACION :                       | FECHA:                                               | SUP. AMPLIACION - m <sup>2</sup>                       |
| RECEPCION FINAL :                        | FECHA:                                               | TOTAL EDIFICACION m <sup>2</sup>                       |
| Acogida a DFL-2 <input type="checkbox"/> |                                                      | Acogida a Ley Venta por pisos <input type="checkbox"/> |
| DESTINO DEL BIEN RAIZ :                  | Sitio eriazo                                         |                                                        |
| ORIGEN DE LAS SUPERFICIES :              | Levantamiento realizado en terreno y plano de loteo. |                                                        |

OBSERVACIONES :

Terreno de forma irregular y topografía plana. Se emplaza en la vereda sur de calle BELISARIO PRAT N° 721 posee una superficie de terreno de 8.207,00 m<sup>2</sup>

### TERRENO

|                         |   |                                      |                                               |                                         |                                 |                                           |
|-------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| FORMA                   | : | <input type="checkbox"/> Regular     | <input checked="" type="checkbox"/> Irregular | Topografía :                            | <input type="checkbox"/> Normal | <input checked="" type="checkbox"/> Plana |
| DIMENSIONES             | : | Frente :                             | <b>101,55</b> mts.                            | Fondo :                                 | <b>100,15</b> mts.              |                                           |
| SUPERFICIE TERRENO      | : | <b>8.207,00</b> m <sup>2</sup>       |                                               |                                         |                                 |                                           |
| LIMITES DE LA PROPIEDAD | : |                                      |                                               |                                         |                                 |                                           |
| 1.- AL NORTE            | : | Calle Pérez                          |                                               | en:                                     | 100,15                          | m                                         |
| 2.- AL SUR              | : | Otros propietarios                   |                                               | en:                                     | 58,40                           | m                                         |
| 3.- AL ORIENTE          | : | Calle Belisario Prat                 |                                               | en:                                     | 101,55                          | m                                         |
| 4.- AL PONIENTE         | : | Calle Portales                       |                                               | en:                                     | 63,74                           | m                                         |
| URBANIZACION COMPLETA   | : | <input type="checkbox"/> Superior    | <input checked="" type="checkbox"/> Normal    | <input type="checkbox"/> Inferior       |                                 |                                           |
| URBANIZACION PARCIAL    | : | <input type="checkbox"/> S/Pavimento | <input type="checkbox"/> S/Alcantarillado     | <input type="checkbox"/> S/Electricidad |                                 |                                           |
| EXPROPIACION            | : | <input type="checkbox"/> Si          | <input checked="" type="checkbox"/> No        |                                         |                                 |                                           |

### OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno esquina plano e irregular de 8.207,00 m<sup>2</sup> no afecto a expropiación ni utilidad pública (información verbal obtenida en la DOM).

### CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

|                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>TIPO DE EDIFICACION</b><br><input type="checkbox"/> Aislado <input type="checkbox"/> Continuo<br><input type="checkbox"/> Pareado <input type="checkbox"/> Adosado      |  | <b>CALIDAD DE LA CONSTRUCCION</b><br><input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala      |  |
| <b>ESTADO DE CONSERVACION EXTERIOR</b><br><input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala |  | <b>ESTADO DE CONSERVACION INTERIOR</b><br><input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala |  |

### DESCRIPCION PROPIEDAD

Propiedad ubicada al nor-poniente de la comuna de Traiguén, emplazada en acera poniente de calle Belisario Prat N° 721, Se emplaza en sector de uso mixto, con presencia de residencias de nivel medio, colegios, comercio a escala vecinal, estadio, distante aprox. 800 m de la Plaza de Armas, tiene buena accesibilidad y locomoción colectiva. Asocia un terreno plano y regular de 8.207,00 m<sup>2</sup> y no presenta construcciones.

|                   |                  |                  |                      |
|-------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Porche cubierto : | Hall de acceso : | Living-Comedor : | Dormitorios:         |
| Depend. Serv. :   | Cocina :         | Lavadero :       | Terraza:             |
| Baños :           | Medios Baños :   | Bodega N° :      | Estacionamiento N° : |

### OBRA GRUESA

|            |   |  |
|------------|---|--|
| Estructura | : |  |
| Muros      | : |  |
| Tabiquería | : |  |
| Techumbre  | : |  |
| Cubierta   | : |  |

**TERMINACIONES**

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| Terminación Exterior | : |  |
| Terminación Interior | : |  |
| Pavimentos Secos     | : |  |
| Pavimentos Húmedos   | : |  |
| Cielos               | : |  |
| Puertas/Marcos       | : |  |
| Ventanas/Rejas       | : |  |
| Closets              | : |  |
| Muebles Cocina       | : |  |
| Artefactos           | : |  |
| Escalera             | : |  |
| Otros                | : |  |

**INSTALACIONES**

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ALCANTARILLADO</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Unión a Colector<br><input type="checkbox"/> Fosa y Pozo | <b>AGUA POTABLE</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Unión a Matriz<br><input type="checkbox"/> Pozo Captación                            | <b>GAS</b><br><input type="checkbox"/> Red Cañería<br><input type="checkbox"/> Red Particular |
| <b>CALEFACCION</b><br><input type="checkbox"/> Si<br><input type="checkbox"/> No                                      | <b>RED ELECTRICA</b><br><input type="checkbox"/> Corriente<br><input type="checkbox"/> Tablero Automático<br><input type="checkbox"/> Trifásica | <b>ASCENSORES</b><br><input type="checkbox"/> Si<br><input type="checkbox"/> No               |
| <b>Tipo:</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                               |

**OBSERVACIONES**

El sector en general cuenta con urbanización completa. La zona cuenta con todos los servicios básicos, agua potable, alcantarillado y electricidad. Calzadas y aceras en hormigón.

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

|                       |   |          |
|-----------------------|---|----------|
| CIERROS EXTERIORES    | : | no posee |
| CIERROS MEDIANEROS    | : | no posee |
| PAVIMENTOS EXTERIORES | : | no posee |
| TERRAZAS              | : | .        |
| OTROS                 | : | .        |

**OBSERVACIONES**

La propiedad no posee cierre perimetral.

|                         |                  |       |
|-------------------------|------------------|-------|
| VALOR UF : \$ 25.229,29 | TIPO PROPIEDAD : | Sitio |
|-------------------------|------------------|-------|

**REFERENCIAS DE MERCADO**

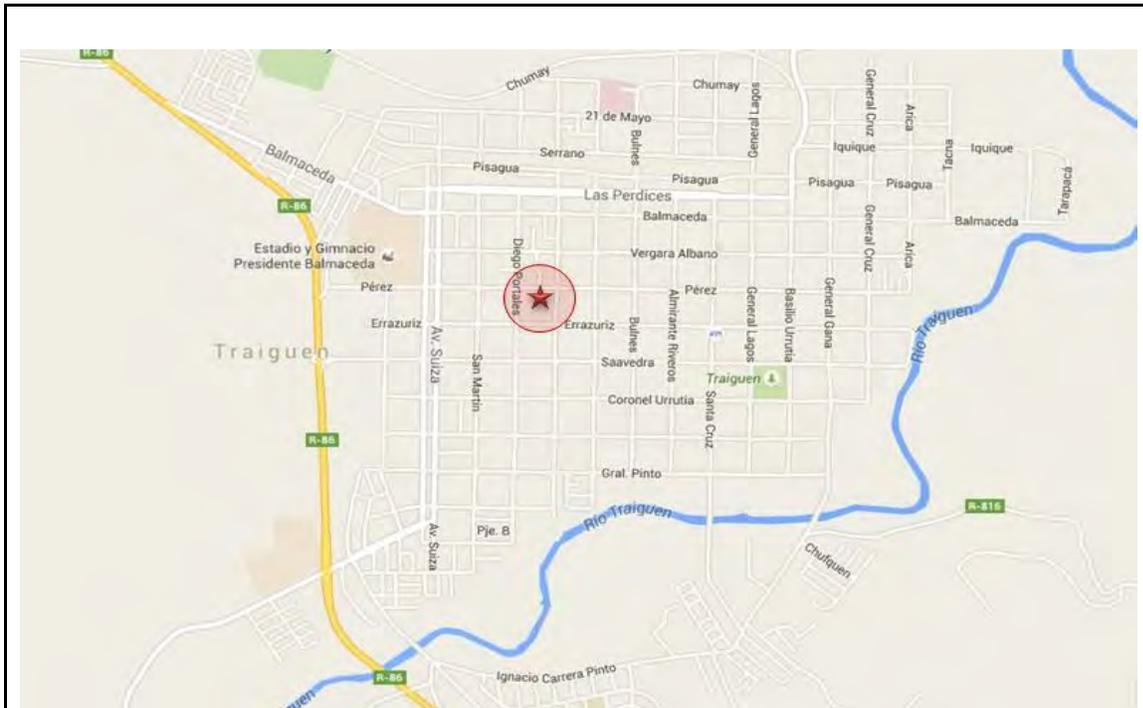
| Nº | Dirección referencial / Código        | Comuna   | M² Terr | UF Total | Índice Terr | Desc -10% | Relación | Distancia | Telefono                                                                            | Tipo ref. | Fecha    |
|----|---------------------------------------|----------|---------|----------|-------------|-----------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1  | Chumay 751                            | Traiguén | 8.137   | 1.900    | 0,23        | 1.710     | Inferior | 900       | <a href="http://www.doomo.cl/uf/uf-uf-uf">http://www.doomo.cl/uf/uf-uf-uf</a>       | Oferta    | sep-2015 |
| 2  | Terreno Av. Chorillos                 | Victoria | 2.771   | 7.760    | 2,80        | 6.984     | Superior | 30.000    | <a href="http://www.portali.cl/uf/uf-uf-uf">http://www.portali.cl/uf/uf-uf-uf</a>   | Oferta    | sep-2015 |
| 3  | Terreno Riquelme / Urutia (periferia) | Victoria | 10.654  | 4.955    | 0,47        | 4.460     | Superior | 30.000    | <a href="http://www.portali.cl/uf/uf-uf-uf">http://www.portali.cl/uf/uf-uf-uf</a>   | Oferta    | sep-2015 |
| 4  | Terreno Millaray 305                  | Purén    | 1.250   | 2.180    | 1,74        | 1.962     | Superior | 45.000    | <a href="http://www.econo.cl/uf/uf-uf-uf">http://www.econo.cl/uf/uf-uf-uf</a>       | Oferta    | sep-2015 |
| 5  | Terreno Pasaje La Paz                 | Angol    | 6.750   | 12.684   | 1,88        | 11.415    | Superior | 50.000    | <a href="http://www.econo.cl/uf/uf-uf-uf">http://www.econo.cl/uf/uf-uf-uf</a>       | Oferta    | sep-2015 |
| 6  | Terreno Pedro Aguirre Cerda / Colima  | Angol    | 2.798   | 2.457    | 0,88        | 2.212     | Superior | 50.000    | <a href="http://casas.trovit.cl/uf/uf-uf-uf">http://casas.trovit.cl/uf/uf-uf-uf</a> | Oferta    | sep-2015 |

|                      |          |                |              |             |
|----------------------|----------|----------------|--------------|-------------|
| Propiedad en Estudio | Traiguén | <b>8.207,0</b> | <b>2.872</b> | <b>0,35</b> |
|----------------------|----------|----------------|--------------|-------------|

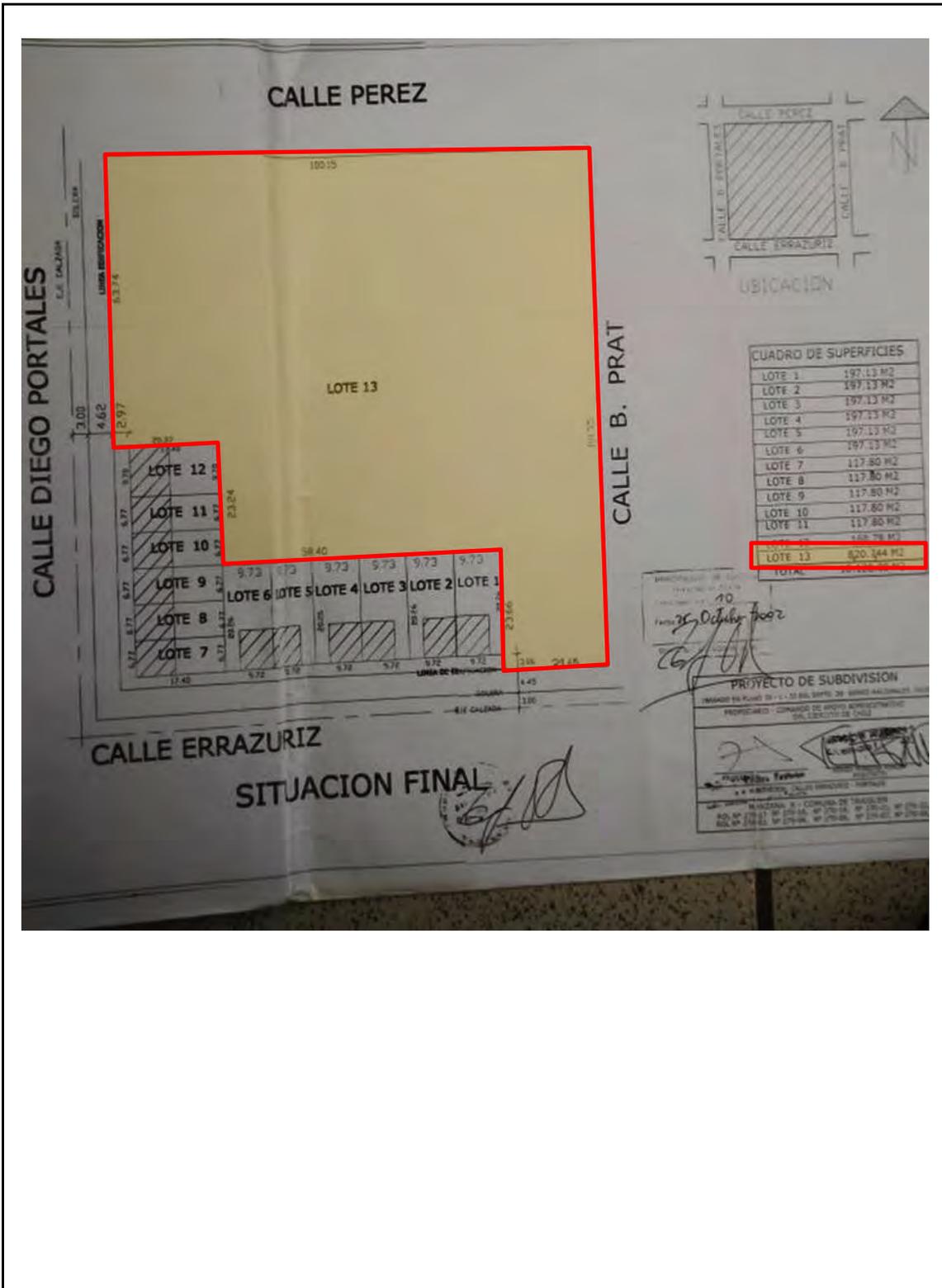
**COMENTARIOS DE MERCADO**

Se analizan sitios urbanos en Traiguén, Victoria, Purén y Angol de menor y mayor superficie que el analizado. Las ofertas se emplazan en sectores residenciales y de uso mixto, algunas con mejor accesibilidad y otras más alejadas de los centros comunales. El valor promedio que se obtiene es de UF 5.323, para una superficie de terreno de 5.393 m<sup>2</sup>. Testigo N° 1 es el más cercano, sin embargo se considera levemente inferior por encontrarse fuera de la zona central (a unos 900 m). **Nota: Se observa avalúo fiscal superior a valor de mercado. Ambos no comparables, porque responden a distintas metodologías de valorización. Se recomienda revisar con organismo correspondiente.**

## UBICACIÓN



**ESQUEMA PLANIMETRIA**



**FOTOGRAFIAS**



DESDE ESQUINA PRAT - PEREZ



DESDE PEREZ



DESDE BELISARIO PRAT



DESDE PRAT



SITIO



SITIO

**FOTOGRAFIAS**



SITIO



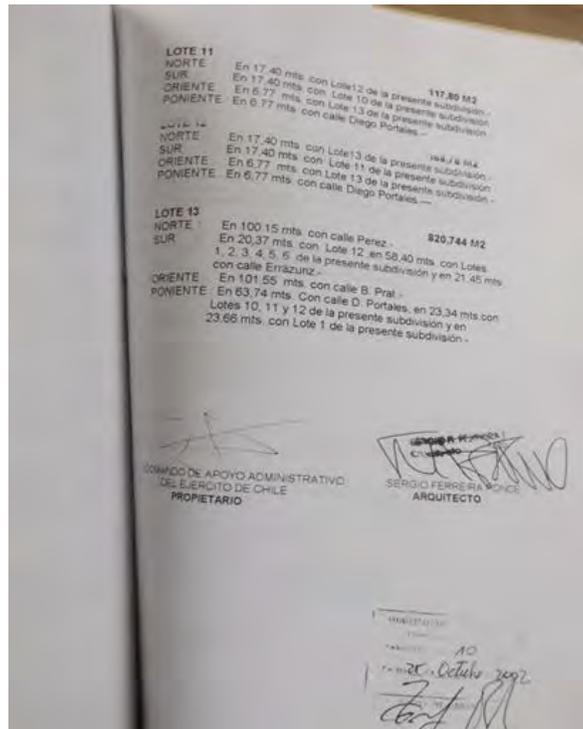
SITIO



SITIO



SITIO

**ANEXOS**

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

08 de Septiembre de 2015

| Datos Generales                    |                                 |         |              |       |             |
|------------------------------------|---------------------------------|---------|--------------|-------|-------------|
| Comuna                             | TRAIGUEN                        | ROL     | 00270-00001  |       |             |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | BELISARIO PRATS 721             |         |              |       |             |
| Nombre del Propietario             | FISCO REGIMIENTO MIRAFLORES N 4 |         |              |       |             |
| Ubicación                          | URBANA                          | Destino | SITIO ERIAZO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2015 |               |                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--|--|
| Desglose de Avalúo                                                 |               | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 |  |  |
| Avalúo Total                                                       | \$ 87.670.838 | Contribución Neta                    |  |  |
| Avalúo Exento                                                      | \$ 87.670.838 | Sobretasa Sitios No Edificados       |  |  |
| Avalúo Afecto                                                      | \$ 0          | Adicional 0,025% Avalúo Afecto       |  |  |
| Año Término de Exención                                            | INDEFINIDO    | Sobretasa del 0,275%                 |  |  |
|                                                                    |               | Cuota Aseo Municipal                 |  |  |
|                                                                    |               | Contribución Total                   |  |  |

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Avalúo Total Actualizado al 08/09/2015</b> | <b>\$ 87.670.838</b> |
|-----------------------------------------------|----------------------|

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.