

PÚBLICO

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDO GENERAL DEL PERSONAL
Comando de Bienestar

EJEMPLAR N° 3/3 HOJA N° 1/2

COB JEF. ADM. PAF (P) N° 4285/10 / Aprueba bases administrativas especiales y sus anexos, para enajenar la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule.

SANTIAGO, 05 MAYO 2016

RESOLUCIÓN DEL COMANDANTE DE BIENESTAR

CONSIDERANDO:

- a. Lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 8° en relación con lo establecido en el artículo 3° 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° 4700/16 de 14.ABR.2014, dictada por el Comandante de Bienestar que declara prescindible para los fines propios del Servicio de Bienestar del Ejército, la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule, que fue destinada al Patrimonio de Afectación Fiscal del CAAE, actual Comando de Bienestar, por resolución V.CJE./CAAE. (R) N°52 de fecha 26.SEP.1989.
- e. La Resolución COB JEF ADM PAF (P) N° 4180/757 de 01.DIC.2015, que autoriza la enajenación de la propiedad antes mencionada.
- 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 la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule, que pertenece al Patrimonio de Afectación Fiscal y cuyo texto es el siguiente:

**BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES PARA ENAJENACIÓN EN
PROPUESTA PÚBLICA N° 2/ 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 la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule, la que se singulariza 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

RICARDO ZÚÑIGA ARANED
CERREJÓN (J)
Asesor Jurídico

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 la propiedad singularizada en el Anexo A, denominado “Antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos de la propiedad”, 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 la propiedad que se licita 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 la propiedad.

Los antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos de la propiedad 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.


RICARDO ZÚÑIGA ARÁNEDA
Capitán (J)
Abogado Jurídico

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, emitida por un Banco con oficinas en Santiago, tomado en Pesos, equivalentes al 10% del precio mínimo fijado en el Título VII de las presentes bases (valor UF = día de apertura de la Licitación).
- 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.
- 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 oficina de Bienestar “Talca” (3 oriente 11 norte – Talca, al interior del Regimiento de Infantería N°16 “Talca”) 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 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.

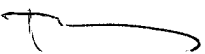
Tratándose de una venta a plazo, además de la suscripción de la escritura de compraventa definitiva, pagada íntegramente la cuota de contado del precio correspondiente, se requerirá, para restituir el vale a la vista de garantía de seriedad de la oferta al oferente adjudicado, que se haya practicado 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 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 la propiedad que se licita 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 la propiedad 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 Oficina de Bienestar "Talca", 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 la propiedad objeto de esta licitación.


RICARDO ZÚÑIGA ARÁÑEDA
Capitán (J)
Asesor Jurídico

- 5.5 Los gastos de cualquier naturaleza en que incurran los proponentes interesados, para conocer la propiedad que se licita 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 oficina de Bienestar "Talca" (3 oriente 11 norte – Talca, al interior del Regimiento de Infantería N°16 "Talca") 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° 2/2016", 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 Oficina de Bienestar "Talca", 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 la 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
Merced N°524	652.80 m2	11.736 UF	6.162 UF	7.767 UF	8.555

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 la propiedad".


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.


RICARDO ZÚÑIGA ARANA
Copilán (J)
Abogado Jurídico

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 al valor UF 25.934,40 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 oficina de Bienestar "Talca", 3 oriente 11 norte, Talca, al interior del Regimiento de Infantería N°16 "Talca", 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 "Concepción" 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 podrá adjudicar 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 retrasare 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 pague 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 licita.
- 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.

RICARDO ZÚÑIGA ARANEDA
Capitán (J)
Asesor Jurídico

- 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 la propiedad 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 la propiedad que se licita 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 la propiedad, 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 la propiedad.

Tratándose de una venta al contado, el licitador procederá a la entrega material de la propiedad al oferente adjudicado, 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 hábil 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: 3 oriente 11 norte, Talca (al interior del Regimiento de Infantería N°16 "Talca"), 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 la propiedad.

Los interesados que adquieran estas bases y que lo deseen podrán, por sus propios medios, visitar la propiedad objeto de la licitación dentro del plazo

indicado en Anexo E, previa coordinación con la Jefatura PAF en forma telefónica al 226682831.

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 LA PROPIEDAD

1. Descripción:

Inmueble Fiscal, ubicado en calle Merced N°524 en la ciudad, comuna y provincia de Curicó.

2. Superficie: 652.80 m²

3. Rol de Avalúo: 195-18

4. Deslindes:

Según Decreto de destinación sus deslindes son los siguientes:

Norte: calle Merced en 12,80 m.
Sur: propiedad de Simón Hirsh Campos en 11,20 m.
Este: con propiedad de la sucesión de Eduardo Martín en 54 m.
Oeste: con propiedad de Amelia Reyes Donoso en 54,40 m.

5. Título:

- a) **Inscripción vigente:** Inmueble inscrito a nombre del Fisco por expropiación a don Hilario Diez Martínez a fs. 410 vta. N°623 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, región del Maule, correspondiente al año 1962, constando en anotación al margen la asignación al Patrimonio de Afectación Fiscal del ex Comando de Apoyo Administrativo del Ejército según resolución V CJE CAAE (R) N°52 de 16 de septiembre de 1989.
- b) **Modo de adquirir:** el inmueble fue expropiado por el Fisco de Chile a don Hilario Diez Martínez según escritura pública de 18 de diciembre de 1962, posteriormente MBBNN asigna la propiedad al Fisco-Ejército de Chile por DS del MDN SSG N°4 de fecha 28 de mayo de 1976.

6. Se adjuntan los siguientes documentos:


- a) Resolución V.CJE./CAAE. (R) N° 52, que asigna al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule .
- b) Resolución COB JEF ADM PAF EXENTA (R) N° 4700/16 de 14.ABR.2014, que declara prescindible la propiedad objeto de esta licitación.
- c) Resolución CJE CGP COB DAJ (P) N° 4180/757 de 01.DIC.2015 que aprueba la enajenación de la propiedad que en ella se indica.
- d) Informe de Título.
- e) Copia de Inscripción de dominio.
- f) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, de prohibiciones e Interdicciones.
- g) Certificado de Avalúo Fiscal.
- h) Tasación de la Empresa OPTIMIZA, de JUL.2015, tasación de la Empresa Brown & Asociados de JUL.2015, tasación de la Empresa SERVIACTIVA, JUL.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


RICARDO ZÚÑIGA ARANEDA
Capitán (J)
Asesor Jurídico

en la Propuesta Pública N° 02/2016 tendiente a la enajenación de la propiedad ubicada en calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule, pertenecientes al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, propiedad 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° 02/2016

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 calle Merced N°524 de la comuna y provincia de Curicó, VII región del Maule, 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 adquirirla 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).

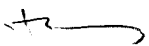
4. Asimismo, acompaño aparte, por mano, la garantía de seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en las bases de licitación (Título IV de las bases), constituida por:

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

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL OFERENTE: _____
RUT.: _____
NACIONALIDAD, GIRO O ACTIVIDAD _____

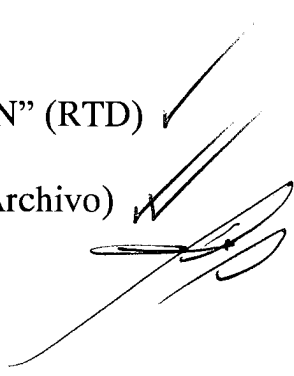
REPRESENTANTE LEGAL: (ACOMPañAR DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA PERSONERÍA)
DOMICILIO: _____
COMUNA: _____
TELÉFONO: _____ FAX: _____
E- MAIL: _____

FIRMA DEL OFERENTE Y/O REPRESENTANTE



RICARDO ZÚNIGA ARANEDA
Capitán (J)
Asesor Jurídico

DISTRIBUCIÓN:

1. ZB "CONCEPCIÓN" (RTD) ✓
 2. CONT. INT. (C/I)
 3. JEF. ADM. PAF (Archivo) ✓
- 3 Ejs / 23 Hjs



DIGITALIZADO



RICARDO ZÚNIGA ARANEDA
Capitán (J)
Asesor Jurídico

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDANCIA EN JEFE

EJEMPLAR N° 7 / HOJA N° 13 /

CJE CGP COB DAJ (P) N° 4180/ 757 /
BOLOF

OBJ.: Aprueba enajenación de inmueble
ubicado en calle Merced N° 524,
de la comuna y provincia de
Curicó, VII Región del Maule.

REF.: Necesidades del servicio.

SANTIAGO, 01 DIC 2015

RESOLUCIÓN DE COMANDO

CONSIDERANDO:

- a) La facultad que me confiere el artículo 8º, inciso segundo, de la Ley N° 18.712 “Aprueba Nuevo Estatuto de los Servicios de Bienestar Social de las Fuerzas Armadas”, publicada en el Diario Oficial de 04JUN1988;
- b) Lo dispuesto en el artículo 9º, del DFL N° 1/19.653, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575 “Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado”;
- c) La Resolución V.CJE./CAAE. (R) N° 52, de 26SEP1989, que asignó al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, actual Comando de Bienestar, el inmueble ubicado en calle Merced N° 524, de la comuna y provincia de Curicó, VII Región del Maule;
- d) La Resolución COB JEF ADM PAF EXENTA (P) N° 4700/16, de 14ABR2014, dictada por el Comandante de Bienestar, que declara prescindible el inmueble objeto de esta Resolución;
- e) Lo solicitado por el Comandante de Bienestar mediante Memorandum COB JEF. ADM. PAF (P) N° 4180/702, de 28OCT2015, en orden a aprobar la enajenación del inmueble ubicado en calle Merced N° 524, de la comuna y provincia de Curicó, VII Región del Maule, por estimarse prescindible;
- f) Dictamen de la Contraloría General de la República N° 53.486, del año 2013;

- g) Lo establecido en la Resolución N° 1600, de 28OCT2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;
- h) Las atribuciones que me confiere el RO (R) N° 300, “Reglamento Orgánico y de Funcionamiento del Ejército”.

RESUELVO:

1. Apruébase la enajenación del inmueble ubicado en calle Merced N° 524, de la comuna y provincia de Curicó, VII Región del Maule. El dominio del inmueble rola inscrito a fs. 410 vta. N° 623 del Registro de Propiedad del año 1962, en el Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes.
2. Los deslindes, según título de dominio:
 - Al Norte : Calle Merced;
 - Al Sur : Propiedad de Tomás Morales;
 - Al Oriente : Propiedad de Mercedes Guerra; y
 - Al Poniente : Propiedad de Narciso Alcaíno.
3. El Comandante de Bienestar efectuará la venta del inmueble al que se refiere esta Resolución, en conformidad a las atribuciones que al efecto le confiere la Ley N° 18.712 y a lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
4. La enajenación del inmueble precitado, se deberá efectuar mediante propuesta pública, procedimiento que se regirá por los principios de libre concurrencia de los oferentes al llamado administrativo y de igualdad ante las bases que rigen la propuesta. La licitación privada procederá, en su caso, previa Resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo. En cualquier caso, el precio de venta se ajustará al valor de mercado vigente. Lo anterior, en conformidad con las normas del derecho común y previo cumplimiento de todos los actos administrativos que permitan su enajenación de acuerdo a la legislación vigente.
5. El valor comercial del bien que se enajena, se determinará de acuerdo a tasaciones comerciales externas practicadas por profesionales o entidades especializadas en la materia, lo que permitirá determinar el precio mínimo de la venta, ello en conformidad a lo establecido en el dictamen de la CGR mencionado en CONSIDERANCO f).
6. Los fondos provenientes de la enajenación del inmueble ubicado en calle Merced N° 524, de la comuna y provincia de Curicó, VII Región del Maule, será ingresado a la Unidad PAF COB, Centro de Costo 100080046 “Venta de

EJEMPLAR N° 17 / HOJA N° 3/3 /

Activo Fijo”, según lo dispuesto en la Ley N° 18.172 y se destinará a los fines que dicha ley estatuye.

Anótese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial del Ejército.



HUMBERTO OVIEDO ARRIAGADA
General de Ejército
Comandante en Jefe

DISTRIBUCIÓN:

1. BOLOF
2. JEMGE (C/I)
3. CAF (C/I)
4. CGP (C/I)
5. COB (C/I)
6. CINGE (C/I)
7. CJE SGE DAI a (Arch.)
7 Ejs. 3 Hjs.

RESERVADO

EJERCITO DE CHILE
VICE COMANDANCIA EN JEFE

V.CJE./CAAE.(R) Nº 52.1

- Asigna al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, el Inmueble Fiscal ubicado en calle Merced Nº 524, Comuna y Provincia de Curicó, VII Región de Maule.

SANTIAGO, 26. SEP 1989

RESOLUCION DEL EJERCITO DE CHILE. (V.CJE.)

VISTO :

La facultad que me confiere el Artículo 1º transitorio del DFL. Nº 1 (G) de 6 de Abril de 1971 y Artículo 19 de la Ley Nº 18.712, publicada en el Diario Oficial de 4 de Junio de 1988.

CONSIDERANDO :

- 1.- La delegación de atribuciones contenidas en la Orden de Comando en Jefe SSG./Depto.II/1 Nº 93 de 29 de Noviembre de 1988.
- 2.- Lo dictaminado por la Contraloría General de la República, mediante Oficio Nº 46.697 de 13 de Julio de 1971 y Nº 42.932 de 28 de Julio de 1978.

RESUELVO :

- 1.- Asignase al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, en su calidad de Servicio de Bienestar Social del Ejército, el Inmueble Fiscal ubicado en calle Merced Nº 524, Comuna y Provincia de Curicó, VII Región del Maule.

El inmueble fiscal fue destinado al Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Guerra, por Decreto Exento Nº 00004 de 28 de Mayo de 1976 del Ministerio de Bienes Nacionales, para uso del Ejército.

- 2.- La propiedad fiscal se encuentra inscrita a fs. 410 vta. Nº 623 del Registro de Propiedad de 1962 en el Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

Los deslindes según sus Títulos son :

- AL NORTE : Calle Merced;
- AL SUR : Propiedad de Tomás Morales;
- AL ORIENTE : Propiedad de Mercedes Guerra; y
- AL PONIENTE: Propiedad de Narciso Alcaíno.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.



JORGE ZINCKE QUIROZ
Teniente General
Vice Comandante en Jefe del Ejército

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDO DE BIENESTAR
Jefatura Administración PAF

Santiago, 9 de febrero de 2014

INFORME DE TITULOS N° 4/2014 – denominado “Casa de Curicó”

I. Reseña Histórica

La propiedad denominada casa ex Comandante del Regimiento de Telecomunicaciones fue construida en el año 1952, siendo su material de adobe. En el año 1962 por escritura pública de Expropiación el Fisco-Chile adquirió la propiedad cuyo dueño era el Sr. Hilario Diez Martínez, la expropiación en comento fue dispuesta mediante Decreto Supremo del MDN, Consejo Sup. de la Defensa Nacional N°31 de fecha 20 de noviembre de 1962.

El inmueble producto del terremoto del año 1985 sufrió importantes deterioros, más aun con el terremoto del 27 de febrero del año 2010 en que prácticamente ésta quedo en ruinas, ante lo cual la Municipalidad de Curicó dictó un decreto autorizando la demolición de la propiedad; actualmente está completamente demolida.

Por DS N° 4 del MBBNN de fecha 28 de mayo de 1976 la propiedad es destinada al MDN SSG para uso del Ejército.

En el año 1999 en adelante se iniciaron por parte del Ejército los trámites para enajenar dicha propiedad, declarando la prescindibilidad el Comandante del ex CAAE, mediante la Resolución CAAE JEF PL y DSLLO (R) N°4180/159/203 de 07 de septiembre de 2000.

II. Individualización del Inmueble

A. Descripción: Inmueble Fiscal, ubicado en calle Merced N°524 en la ciudad comuna y provincia de Curicó; inscrito a nombre del Fisco, a Fs.410 vta. N°623 del Registro de propiedad del año 1962 y su nota marginal de fecha 13 de septiembre del año 1975 en que se certifica la modificación de sus deslindes, y figura además en la misma escritura la anotación marginal en que la propiedad es asignada al Patrimonio de Afectación Fiscal del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, con fecha 23 de noviembre de 1999.

B. Superficie:

La propiedad en su oportunidad (antes de ser demolida), tenía una edificación de aproximadamente 290,48 mts²

Con una superficie total de 652,80 mts.²

C. Rol de Avalúo: N° 195-18

D. Avalúo Fiscal: Avalúo total de \$ 52.639.564 correspondiente al segundo semestre de 2014, avalúo Exento del pago de contribuciones indefinido.

E. **Tasación Comercial:** Tasado en 7.769 UF y 7.964 UF promedio 7.867 UF

F. **Deslindes:** Según escritura de dominio

Norte: Calle Merced en 12,80 mts.

Sur : Propiedad de Simón Hirsch Campos en 11,20 mts.

Este: Con propiedad de la Sucesión de Eduardo Martín en 54 mts.

Oeste: Con propiedad de Amelia Reyes Donoso en 54,40 mts.

G. **Plano:** Individualizado con el N° VII-1-4-C.U

III. Título y Modo de Adquirir

A. **Inscripción Vigente:** Inmueble inscrito a nombre del Fisco por expropiación a don Hilario Diez Martínez a fojas 410vta. N° 623 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, Región del Maule correspondiente al año 1962, constando en anotación al margen la asignación al Patrimonio de Afectación Fiscal del ex Comando de Apoyo Administrativo del Ejército según resolución V CJE CAAE (R) N°52 de 16 de septiembres de 1989.

B. **Modo de Adquirir:**

El inmueble fue Expropiado por el Fisco de Chile a don Hilario Diez Martínez según escritura pública de 18 de diciembre de 1962, posteriormente MBBNN asigna la propiedad al Fisco-Ejército de Chile por DS del MDN SSG N°4 de fecha 28de mayo de 1976.

C. **Título Anterior:** El dominio de la propiedad correspondió al Fisco-Chile adquirido por expropiación consignado en escritura pública fs.410 N° 623 de 18 de diciembre de 1962.

III. Antecedentes Administrativos

- A. Por Resolución V CJE CAAE (R) N°52 de 16 de septiembres de 1989, se asigna al Patrimonio de Afectación Fiscal del ex Comando de Apoyo Administrativo hoy Comando de Bienestar del Ejército..
- B. Consultado sus antecedentes al SII con fecha 05 de septiembre de 2014, en el registro figura a nombre Fisco Regimiento de telecomunicaciones N°3 Curicó sin registrar número de Rut.
- C. Recopilados los certificados con vigencia sobre el Dominio, Hipotecas y gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones y Litigios, la propiedad no presenta limitaciones al dominio por parte del Comando de Bienestar del Ejército.
- D. Existe un contrato de entrega de la propiedad en condición de Comodato a la I. Municipalidad de Curicó de fecha 19 de octubre de 2005.
- E. La propiedad fue declarada prescindible por Resolución CAAE PL y DSLLO (R) N°4180/159/203 de 07 de septiembre del año 2000.

IV. Conclusiones:

- A. En el departamento de evaluaciones del SII oficina de Catastro, se debe solicitar el cambio de nombre del propietario y agregar el Rut, cuyo propietario es el actual Comando de Bienestar Rut 61.101.045-1.
- B. 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.
- C. No hay constancia formal de que el Contrato de Comodato celebrado entre el CAAE y la I. Municipalidad se encuentre realizada la Resciliación, sugiriendo verificar este antecedente administrativo.
- D. Se adjunta al presente informe de títulos los siguientes certificados del Conservador de Bienes Raíces; de Dominio Vigente, Hipotecas y Gravámenes e Interdicciones y Prohibiciones; Certificado de Litigios, no presentando limitaciones al dominio. Falta por agregar los Certificados extendidos por la Dirección de Obras Municipales de Curicó: Certificado de número, certificado de afectación pública indicando la condición de estar considerado expropiar o no y certificado de Informaciones previas, por lo tanto con los antecedentes expuestos en el presente informe se estima que en nada afecta al derecho de propiedad como es el uso, goce y disposición del Bien Raíz por parte del Comando de Bienestar del Ejército.



JOSE SOLIS FIGUEROA

Abogado
Asesor Jefatura PAF del COB

DISTRIBUCIÓN:

1. Depto. Comercial PAF ✓
2. Depto. Catastro PAF (Archivo)
2 Ejs. 3 Hjs.



Exhibición N° 623.- Fisco, numerada en sus...
... 40 y 41, al fero, ante el letrado de...
1208. ... de Curicó, ...
... de este año, ...
... de la Ley 18.712
de 1988, reasig.
na al Patrimo
nio de Afecta
ción Fiscal del
Comando de De
pago Adminis
trativo del Ejec
utivo, la propie
dad a que se
refiere, da un
repositor del
centro. - Curi
co, 23 de Noviem
bre de 1988. -
Dpto. N° 818. -
M. ...

... de este año, ...
... de la Ley 18.712
de 1988, reasig.
na al Patrimo
nio de Afecta
ción Fiscal del
Comando de De
pago Adminis
trativo del Ejec
utivo, la propie
dad a que se
refiere, da un
repositor del
centro. - Curi
co, 23 de Noviem
bre de 1988. -
Dpto. N° 818. -
M. ...



GR1-1408-0609-344035
CERTIFICA QUE LA COPIA DEL TITULO DE DOMINIO QUE
ANTECEDE SE ENCUENTRA VIGENTE A LA FECHA.
Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según
Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web
www.conservadorcurico.cl

M. ...

CBRC

Conservador de Bienes Raíces
de Curicó

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES PROHIBICIONES, INTERDICIONES Y/O EMBARGOS

Revisado el inmueble ubicado en la Comuna de Curicó que corresponde: INMUEBLE UBICADO EN CALLE MERCED N°524, CON UNA CABIDA 652,80 M2., inscrito a Foja 410VTA, Número 623, del Registro de Propiedad del Año 1962, Y SU NOTA MARGINAL DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 1975, a nombre de COMANDO DE APOYO ADMINISTRATIVO DEL EJERCITO; SEGUN NOTA MARGINAL DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 1999.

Certifico que, revisados los registros de Hipotecas y Gravámenes por sus índices y nombres correspondientes desde 1984 hasta la fecha; al inmueble previamente individualizado, NO LE AFECTAN HIPOTECAS NI GRAVÁMENES.

Certifico que, revisados los registros de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, por sus índices y nombres correspondientes desde 1984 hasta la fecha; a la propiedad individualizada precedentemente, NO LE AFECTAN PROHIBICIONES, INTERDICIONES Y/O EMBARGOS.

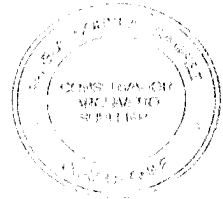
ESTA PROPIEDAD NO ESTA AFECTA A LITIGIOS.

Certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a cinco de Agosto del año 2014.-



CRT-1408-0610-311995

Este documento incorpora una Firma Electrónica Avanzada, según lo indicado en la Ley No19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.conservadorcurico.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Pag. 1

Martes, 05 de agosto de 2014

Montt N° 357 - Fono: (75)2310142 - E-mail: info@conservadorcurico.cl - www.conservadorcurico.cl - Curicó



Escanee para ir a www.conservadorcurico.cl
Cert. Folio N°: 11854N.-
Petitorio N°: 147487.-

software: www.pdf a crear creado por www.pdf a crear.cl

CRT11854N.pdf

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2016

Comuna : CURICO
Número de Rol : 00195 - 00018
Dirección o Nombre de la Propiedad : MERCED 524
Destino de la Propiedad : HABITACION
Nombre del Propietario : FISCO REGTO TELECOM REF N 3 CURI
Rol Unico Tributario : NO REGISTRADO

AVALUO TOTAL	: \$	56.080.753
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	56.080.753
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 dirijase a sii.cl

Por Orden del Director



**FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE
CERTIFICADO**

NOMBRE :
RUT :
FECHA : 03 de Mayo de 2016



BROWN & ASOCIADOS
TASACIONES Y VALORACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL

Calle Merced N°524,
Comuna de Curicó, Región de O'Higgins

ASOCIADO A:



17 de Julio 2015

TASACION COMERCIAL URBANA

FORMULARIO VD-05 URBANA

Número de Expediente		Fecha de Ingreso	
[]		17	07
		2015	

I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	1. Ubicación Indique Calle, N°, Sitio, Manzana, Población, Villa Merced N°524 Lugar o Sector Sector Centro										
Comuna : [Curicó] Provincia: [Curicó] Región: [O'Higgins]											
2. Inscripción de Dominio Fiscal: Individual <input type="checkbox"/> Mayor Cabida <input type="checkbox"/> Global <input type="checkbox"/> Fs. [] N° [] Año [] C.B.R. []											
3. Origen del Dominio : <input type="checkbox"/> Por Compra <input type="checkbox"/> Por Permuta <input type="checkbox"/> Por Donación <input type="checkbox"/> Por Expropiación <input type="checkbox"/> Por Herencia <input type="checkbox"/> Por Art. 590 Código Civil <input type="checkbox"/> Por Desafectación <input type="checkbox"/> Otro											
4.- Superficie : Dimensiones del Terreno [652,80] m ² [--] ha Frente [12,80] m Fondo [54,40] m											
5. Deslindes Conforme a sus títulos: Sí: ___ No: ___ Según Plano: -- NORTE: Calle Merced, en 12,80 m. ESTE: Otros propietarios, en 54,42 m. SUR: Otros propietarios, en 11,20 m. OESTE: Otros propietarios, en 54,40 m.											
6. Avalúo Fiscal <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Valor Total</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Valor Proporcional</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">N° Rol</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Fecha del Avalúo</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ [53.744.995]</td> <td style="text-align: center;">\$ [53.744.995]</td> <td style="text-align: center;">[195-18]</td> <td style="text-align: center;">[17 07 2015]</td> </tr> </table>			Valor Total	Valor Proporcional	N° Rol	Fecha del Avalúo		\$ [53.744.995]	\$ [53.744.995]	[195-18]	[17 07 2015]
	Valor Total	Valor Proporcional	N° Rol	Fecha del Avalúo							
	\$ [53.744.995]	\$ [53.744.995]	[195-18]	[17 07 2015]							

II. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO EN QUE SE SITÚA EL INMUEBLE	1. Tipo de Barrio	Categoría						2. Edad aproximada del sector
	Residencial	1°		2°		3°		80 Años
	Industrial	1°		2°		3°		
	Comercial	1°	X	2°		3°		
	Mixto	1°		2°		3°		

3. Interés por el Sector Bueno Regular Malo

3.1. Tendencia : Estacionaria Expansión Renovación Urbana Expropiación Incierta

4. Puntos de Interés: Señalar "existencia" y "distancia" aproximada respecto del inmueble objeto de la tasación (Mts. Kms.):

	Distancia		Distancia		Distancia
Plaza de Armas	175 m.	Policía	250 m.	Locomoción	0 m.
Colegio	550 m.	Correo	200 m.	Áreas Verde	--
Hospital	1.020 m.	Banco	225 m.	Vía Principal	0 m.
Centro Comercial	720 m.	Supermercado	720 m.		

III CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL INMUEBLE

1.- Tipo de Inmueble : Edificación Terreno Mixto

2. Urbanización del inmueble

Cuenta con arranque domiciliario : Sí No Cuenta con la red de servicios básicos Sí No

Pavimentación : Calzada Sí No Aceras : Sí No

Observación: Calzada y Aceras, sólo en la zona perimetral al lote en estudio.

Conexión a los servicios básicos :

Luz Agua Alcantarillado Pozo Fosa séptica

Obras de urbanización ejecutadas con fondos : Privados <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Públicos	Es la urbanización mínima exigida para el sector : <input checked="" type="checkbox"/> Sí No
Se encuentra próximo a la conexión de los servicios básicos : <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Peticionario rindió garantía de urbanización : <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

IV. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

1. Uso actual: Residencial Comercial Industrial Mixto uso Otro

Recreativo Turístico Sin uso Sitio Erizado.

V. RESULTADO DE LA TASACIÓN COMERCIAL

Tabla 1. Tabla resumen valoración Lote.

Identificación Lotes			Valoración Lotes		
Comuna	Sector	Lote	UF/m ²	UF	\$
Curicó	Merced 524	---	9,44	6.162,43	154.246.536

(1): Valor UF (17/07/2015) = 25.030,14

VI. VALORACIÓN DEL LOTE POR “MÉTODO DE COMPARACIÓN”

De acuerdo a Tabla 2, el valor promedio de la muestra de referencia corresponde a 11,61 (UF/m²). Se ajusta cada lote de la muestra en un 5% a la baja, esto dado por el sobreprecio de las ofertas en relación al valor real de venta, lo que nos entrega un valor promedio de 11,03 (UF/m²). El Precio Promedio Ponderado de la muestra, corresponde a 9,44 (UF/m²).

Tabla 2. Muestra de ofertas de lotes.

N°	Descripción	Sup. Sitio (m ²)	Precio Sitio (UF/m ²)	Precio Sitio Ajustado (UF/m ²)	Precio Prom. Ponderado (UF/m ²)
1	Lote Centro Curicó 1	700	9,70	9,22	--
2	Lote Centro Curicó 2	659	17,00	16,15	--
3	Lote San Martín / Membrillar	2.460	8,12	7,71	--
PROMEDIO		1.273	11,61	11,03	9,44

Posteriormente, se califican en escala de 1 a 10 distintas variables internas y externas para el lote en estudio y de uno de los lotes de la muestra tomado como referencia, para la obtención del coeficiente de corrección Kc, el cual al multiplicarlo por el Precio Ajustado, obtendremos el valor de tasación del lote en estudio.

Tabla 3. Comparación de variables entre el lote utilizado como referencia y el lote en estudio.

VARIABLES		Peso	Nota Terreno Referencia ⁽²⁾	Nota Ponderada	Nota Terreno a Tasar	Nota Ponderada
Externas	Urbanización	20%	9	1,80	9	1,80
	Equipamiento	5%	9	0,45	9	0,45
	Accesibilidad	5%	10	0,50	10	0,50
	Desarrollo Sectorial	5%	9	0,45	9	0,45
	Oferta y Demanda	10%	6	0,60	6	0,60
	Densidad de Construcción	10%	8	0,80	8	0,80
	Categorías Sociales	15%	8	1,20	8	1,20
Internas	Topografía	5%	10	0,50	10	0,50
	Geometría	5%	4	0,20	4	0,20
	Inundabilidad	10%	10	1,00	10	1,00
	Drenaje	5%	10	0,50	10	0,50
	Aptitud de suelo de fundaciones	5%	10	0,50	10	0,50
TOTAL		100%	---	8,50	---	8,50

(2): Se tomará como terreno de referencia el único lote que compone la muestra.

Sea:

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

$$K_c = \frac{\text{Ponderación de variables de terreno a tasar}}{\text{Ponderación promedio de terrenos de referencia}}$$

Donde:

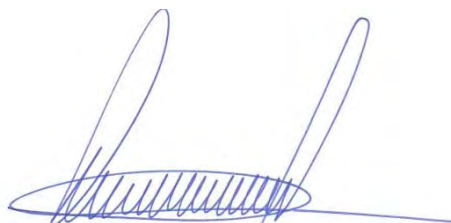
V_t: Valor de Tasación.

K_c: Coeficiente de Corrección.

P_{tr}: Precio Promedio Ponderado Terrenos de Referencia.

Cálculo Valor Comercial Tasación:

$$\begin{aligned} K_c &= 8,50 / 8,50 &&= 1,00 \\ V_t &= 1,00 \times 9,44 &&= 9,44 \text{ UF/m}^2 \\ V_t &= 9,44 \times 652,8 &&= 6.162,43 \text{ UF} = \$ 154.246.536 \end{aligned}$$



Reynaldo Brown M.
Ingeniero Civil Industrial
Tasador Perito
Instituto de Tasaciones de Chile
Registro N°233
Socio Colegiado N°1209

VII.- ANEXOS: Fotografías.



Fotografía 1: Lote en estudio.



Fotografía 2: Lote en estudio en relación a los lotes de referencia.



Fotografías 3 a 5: Vistas del lote en estudio.

**EJERCITO DE CHILE
COMANDO DE BIENESTAR**

**TASACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN LA CALLE MERCED N°524
CIUDAD DE CURICÓ, REGIÓN DEL MAULE**

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 ANTECEDENTES 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 Merced N° 524, ciudad de Curicó, Región del Maule.

Los valores de tasación comercial son los vigentes a julio 2015 a una unidad de fomento equivalente a \$ 25.122.

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 652 m² de superficie a UF 18 por m² son UF 11.736 \$ 294.832.000

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, julio 2015



ANEXO
ANTECEDENTES DEL TERRENO
Y SU VALORIZACIÓN



1. ANTECEDENTES

• NOMBRE	TASACIÓN TERRENO
• PROPIETARIO	EJÉRCITO DE CHILE
• UBICACIÓN	CALLE MERCED N° 524, CIUDAD DE CURICÓ, REGIÓN DEL MAULE
• ROL SII	195-18
• INSCRIPCIÓN	FOJAS 410 VTA N° 623, AÑO 1962 CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CURICÓ
• SUPERFICIE	652 M ²
• USO ACTUAL	TERRENO ERIAZO
• FECHA DEL INFORME	JULIO 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 la Curicó, acerca del uso del suelo propio y de las inmediaciones del bien, y se analizó el mercado inmobiliario actual de la zona.

3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL TERRENO Y ENTORNO

El sector donde se ubica el terreno corresponde al casco histórico de la ciudad donde existen actividades mixtas como residencias, comerciales, de equipamiento, y de servicio tanto privado como público, a una cuadra de la Plaza de Armas.

En el entorno se encuentran calles importantes como Manuel Rodríguez y Estado y otras de perfiles más amplios como son la calle Camilo Henríquez y Balmaceda. Al frente de este inmueble se ha instalado una importante tienda comercial. Las calles y avenidas aledañas se encuentran pavimentadas y con una completa urbanización.



Se trata de un terreno rectangular, de geometría regular, plano, con aprox. 13 mt. de frente a la calle Merced y a 30 mt. de la intersección de calle Merced con calle Peña.

Los deslindes son:

Norte : En 12,80 metros con Calle Merced
 Sur : En 11,20 metros con otros propietarios
 Oriente : En 54,42 con otros propietarios
 Poniente : En 54,40 con otros propietarios

La clasificación de uso de suelo corresponde a zona ZU1 con las siguientes características.

Uso de suelo

ZU-1 ZONA URBANA CENTRAL 1

USOS DE SUELO			
TIPOS	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	EXCEPTO
Residencial		Vivienda Hospedaje	-
Equipamiento	CLASES		
	Científico	Grupos 1	-
	Comercio	Grupo 1, 2, 3, y4	Club nocturno, cabaret y quintas de recreo.
	Culto y Cultura	Grupo 1,2 y 3	-
	Deporte	Grupo 2	-
	Educación	Grupo 1, 2, 3 y 4	Centro de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Grupo 1 y 2	-
	Salud	Grupo 1, 2 y 3	-
	Seguridad	Grupo 1,2 y 3	-
	Servicios	Grupo 1, 2, 3 y 4	Talleres de reparación de vehículos y garajes
Social	Grupos 2,3 y 4	-	
CALIFICACION			
Actividades Productivas	Inofensivas	Talleres y Bodegas Industriales	-

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

Condiciones de subdivisión y edificación

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN POR USOS			
	Residencial	Equipamiento	Actividades productivas
Superficie Predial Mínima	600 m2	400 m2	300 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	1	1
Coefficiente de Constructibilidad	5,6		
Sistema de Agrupamiento	Aislada	Continuo	
Densidad Máxima	800 hab/ha	-	
Altura de Cierros	-	2,0 m	2,5 m
Retranqueo Nivel +3	3 m		



4. PLANO DE UBICACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIES



5. MERCADO INMOBILIARIO

En el último tiempo no ha habido transacciones en el sector céntrico, no obstante existen dos ofertas de terrenos cercanos al terreno a tasar:

	DIRECCIÓN	UF TOTAL	M²	UF/M²	OBSERVACIONES
1	San Martín/Membrillar	19.943	7460	8,1	Código 2221553
2	Chacabuco/Merced	11.203	659	17	Aviso mercurio

La oferta más representativa corresponde a Chacabuco esquina Merced, ya que está a dos cuadras de la plaza y la superficie es similar al terreno a tasar, por lo anterior y para efectos de tasación se considerará un valor de 18 UF/por M², dado que este terreno tiene ubicación privilegiada y esta contiguo a otro, lo que lo hace muy interesante para construir un edificio dedicado a tiendas retail similar a Falabella que está al frente de este terreno.

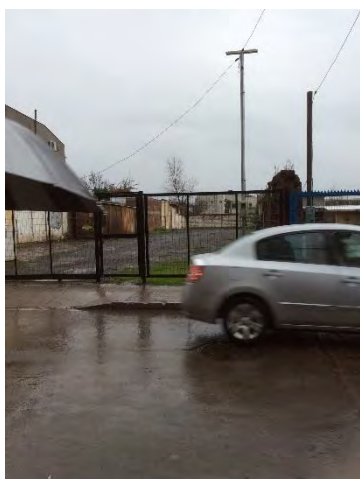
6. VALORIZACIÓN

Son 652 m² de superficie a UF 18 por m² son UF 11.736

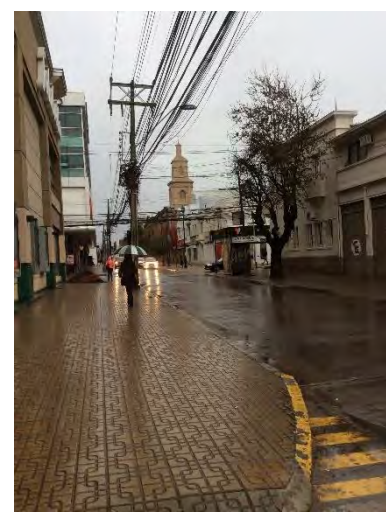
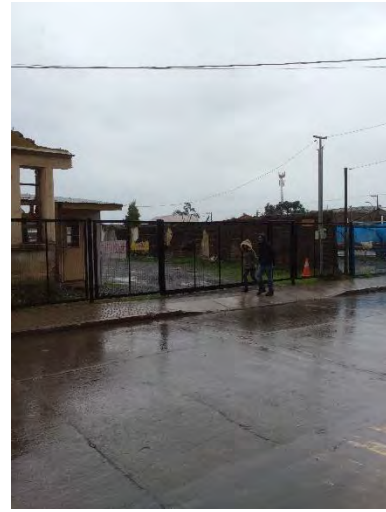
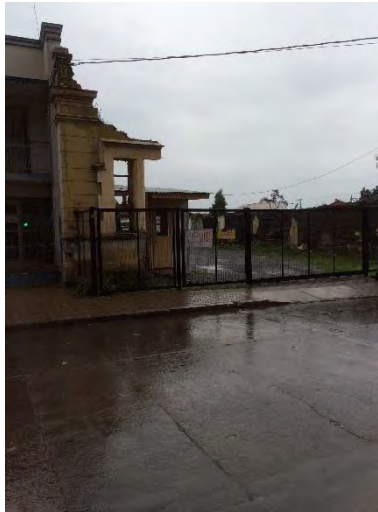
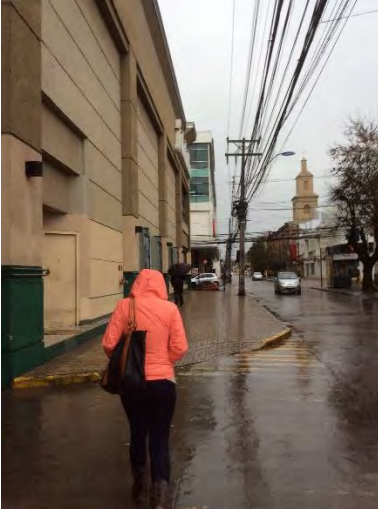


7. FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO Y ENTORNO

TERRENO



ENTORNO



INFORME DE TASACION

Nº TASACION : 061507_4487

FECHA TASACION : 12-jun-15

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

IDENTIFICACION DEL BIEN

DIRECCION: MERCED 524	Piso Ubicación	AÑO CONST: Sin Construcción
COMUNA: Curico	CIUDAD: Curico	ROL: 195-18
AVALUO: \$ 53.744.995	Periodo: I Semestre	SELLO: Sin Inspecc.
	TIPO PROP:	Terreno

VALOR TASACION

Terreno	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Superficie útil	646,70	299.686	12,01	193.806.865	7.767
Terreno afecto a utilidad pública	32,50				
Subtotal terreno	679,20	285.346	11,44	193.806.865	7767

Construcciones	Materialidad	Estado	Recep.	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
No posee.								
Superficie total construida						Subtotal construcciones \$		
Obras complementarias								

VALORACION COMERCIAL

	\$	UF
	\$ 193.806.865	7.767
Valor UF :	\$ 24.953,03	Fecha UF : 12-jun-15

RESUMEN

Terreno posee Rol: 195-18 destino habitacional (SII), actualmente eriazó y usado como estacionamiento. La superficie fue obtenida con levantamiento realizado en terreno, con un total de 679,20 m². Sitio se encuentra afecto a utilidad pública en una franja de 2,5 m por calle Merced (32,5 m2 aprox. según PRC vigente), quedando 646,70 m² como superficie útil. **Nota: Presente informe corresponde a una actualización de valor, del informe realizado por nuestra empresa el 12-04-2015.**




ROBERTO AGUILAR B. - ARQUITECTO
www.servioactiva.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

Propiedad ubicada en pleno centro comercial de Curicó, de uso preferentemente comercial y oficinas. Es un área urbana totalmente consolidada con uso dominante de comercio, equipamiento, oficinas y servicios públicos y privados, aunque la actividad y el tránsito peatonal frente a la propiedad es menor que la observada a pocos metros por calle Peña, eje comercial en donde se emplazan tiendas de departamentos, farmacias, instituciones financieras, entre otras.

Urbanización completa. En el entorno predominan antiguas construcciones de un piso, en fachada continua generalmente de adobe, muchas de las cuales sufrieron daños o fueron derribadas por el terremoto de febrero del 2010.

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

% USOS DEL SUELO

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

Especificar razones :

No se estima cambio probable de uso de suelo, debido a se trata de un sector apto por ubicación y configuración del entorno para uso comercial, lo que no debiera cambiar en el mediano plazo.

NORMATIVA :

ZONA EDIFICACION	Subdivision predial mínima (m2) :	600, 400 y 300
ZU1	Frente predial mínimo:	.
	Porcentaje Ocupación de suelo:	80% y 100%
	Coef. Máximo de Constructibilidad:	5,6
ZONA USO DE SUELO	Altura máxima (metros / pisos):	. .
Residencial y equipamiento	Estacionamientos y circulación:	.
	Densidad bruta máxima (Hab/Has):	800
	Antejardín:	.
	Sistema de Agrupamiento:	Aislada y continua

ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION :	FECHA:	AÑO EDIFICACION
RECEPCION FINAL :	FECHA:	SUP. ORIGINAL m ²
PERM. AMPLIACION :	FECHA:	SUP. AMPLIACION - m ²
RECEPCION FINAL :	FECHA:	TOTAL EDIFICACION m ²
Acogida a DFL-2 <input checked="" type="checkbox"/> No	Acogida a Ley Venta por pisos <input checked="" type="checkbox"/> No	
DESTINO DEL BIEN RAIZ :	Habitacion	
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES :	Levantamiento realizado en terreno	

OBSERVACIONES :

La propiedad no posee construcciones a causa del terremoto del 2010. En el terreno sólo existe un modulo container, el cual corresponde a un bien desmontable de escaso valor, por lo que se desestima.

TERRENO

FORMA	:	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Topografía :	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente :	13,00 mts.	Fondo :	56,2 mts.	
SUPERFICIE TERRENO	:	679,20 m ²				
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1.- AL NORTE	:	Calle Merced.		en:	13,00	m
2.- AL SUR	:	Propiedad de Tomás Morales		en:	11,00	m
3.- AL ORIENTE	:	Propiedad de Mercedes Guerra.		en:	56,20	m
4.- AL PONIENTE	:	Propiedad de Narciso Alcaino.		en:	56,20	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 checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No			

OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno de forma irregular semiplano, deshabitado y eriazo. La superficie se adopta según levantamiento. Esta afecto a utilidad pública según PRC vigente, por ensanche proyectado de calle Merced, comprometiéndose una franja de 2.5 m (32.50 m² aprox.).

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

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

DESCRIPCION PROPIEDAD

Propiedad emplazada en sector céntrico, a 200 m de Plaza de Armas de la ciudad. Posee urbanización completa, excelente accesibilidad y locomoción inmediata. Además equipamiento completo como correos, centros educacionales, supermercados, tiendas del retail, bancos y la Municipalidad de Curicó. Se observa en su entorno inmediato, la presencia de edificaciones antiguas, muchas en mal estado, debido al terremoto del 27-02-2010. Se espera que sean reemplazadas por nuevas construcciones.

Terreno posee Rol: 195-18 destino habitacional (SII), actualmente eriazo y usado como estacionamiento. La superficie fue obtenida con levantamiento realizado en terreno, con un total de 679,20 m². Sitio se encuentra afecto a utilidad pública en una franja de 2.5 m por calle Merced (32,5 m² aprox. según PRC vigente), quedando 646,70 m² como superficie útil. **Nota: Presente informe corresponde a una actualización de valor, del informe realizado por nuestra empresa el 12-04-2015.**

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

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

OBSERVACIONES

Terreno cuenta con conexión a agua potable y a colector, ya que anteriormente existía una construcción antes del terremoto del 2010. La conexión a suministro eléctrico está suspendida.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	: Reja metálica
CIERROS MEDIANEROS	: Construcciones vecinas
PAVIMENTOS EXTERIORES	: -
TERRAZAS	: -
OTROS	: -

OBSERVACIONES

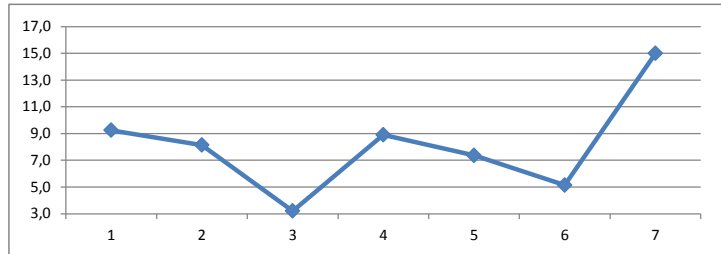
Terreno delimitado por construcciones vecinas en medianeros y reja metálica al frente.

VALOR UF: \$ 24.953,03	TIPO PROPIEDAD :	Sitio
------------------------	------------------	-------

REFERENCIAS DE MERCADO

N°	Dirección referencial	Comuna	M² Terr	UF Total	Índice Terr	Desc -10%	Índice Ajustado	Relación	Distancia	Telefono	Tipo ref.	Fecha
1	Calle Argomedo	Curico	390	3.607	9,2	3.246	8,3	Inferior	350 m	9 8409 6798	Oferta	jun-2015
2	Calle San Martín	Curico	2.460	20.038	8,1	18.034	7,3	Inferior	950 m	9 6590 2617	Oferta	jun-2015
3	Calle Santa Fe	Curico	1.500	4.809	3,2	4.328	2,9	Inferior	1500 m	9 9141 4050	Oferta	jun-2015
4	Calle Peña N° 1140	Curico	900	8.015	8,9	7.214	8,0	Inferior	850 m	9 6856 1236	Oferta	jun-2015
5	Calle Chacabuco N° 781	Curico	517	3.807	7,4	3.426	6,6	Inferior	1900 m	75 238 3938	Oferta	jun-2015
6	Calle Peña N° 270	Curico	546	2.805	5,1	2.525	4,6	Inferior	500 m	75 238 3938	Oferta	jun-2015
7	Calle Merced N° 124	Curico	450	6.750	15,0	6.075	13,5	Superior	500 m	75 231 4434	Oferta	jun-2015

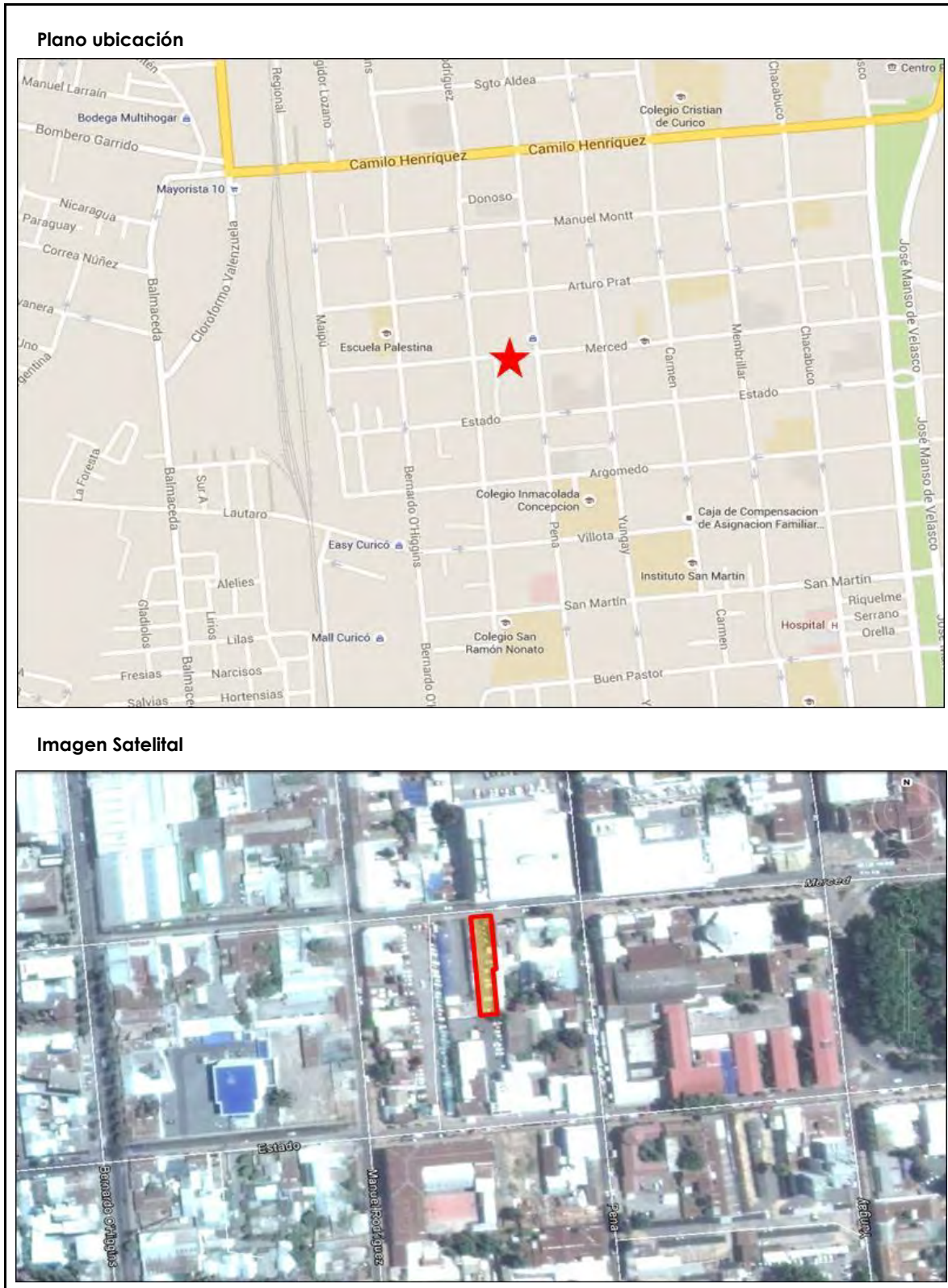
Propiedad en Estudio	Curico	679,2	7.767
----------------------	--------	--------------	--------------


COMENTARIOS DE MERCADO

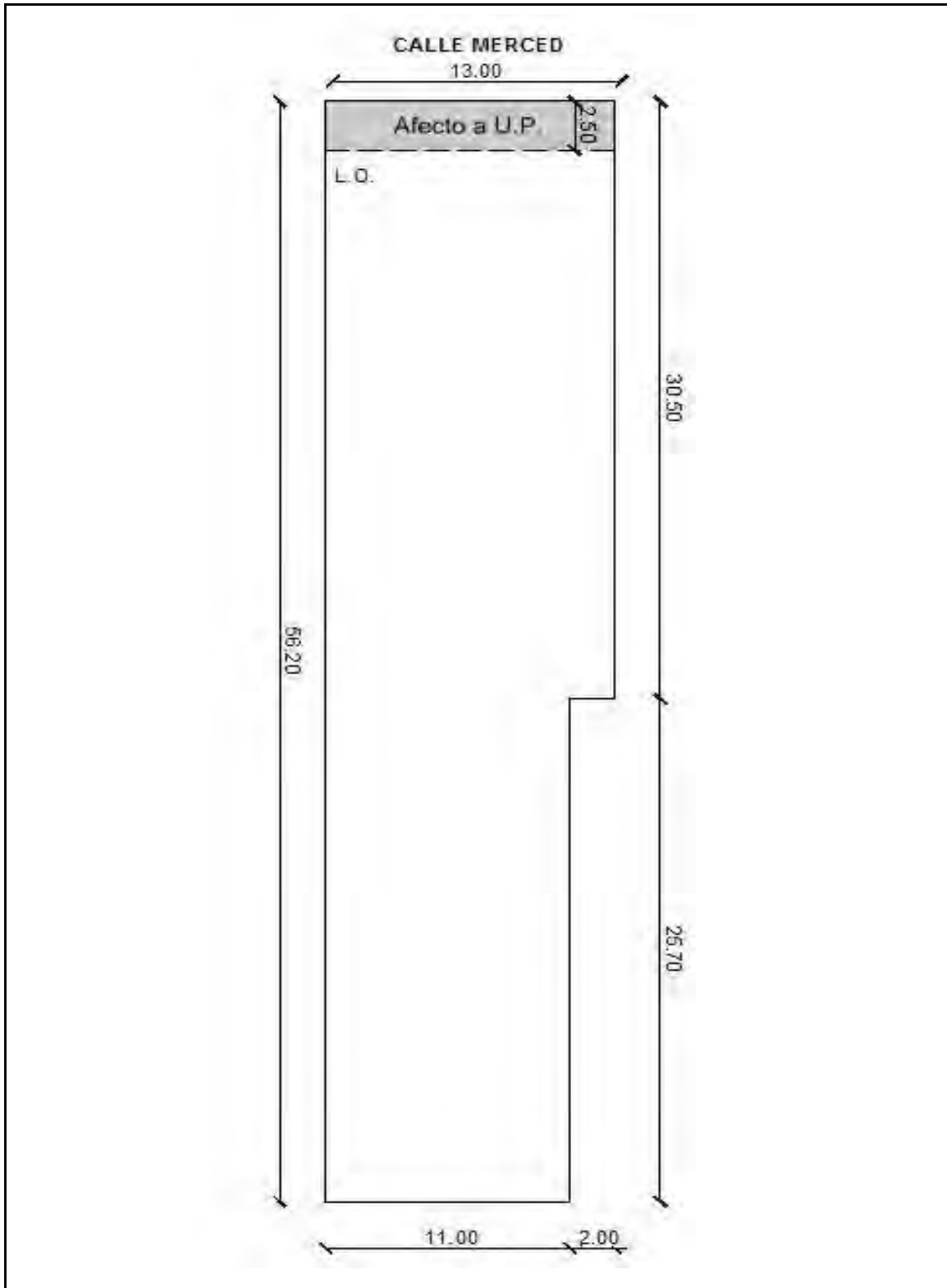
Las ofertas de terreno consideradas en este estudio, están emplazadas muy cercanas a la propiedad en estudio. Cuentan con superficies distintas, por lo que fue necesario homologar las referencias registradas, en cuanto a su superficie, y así determinar el índice que refleja el valor del suelo. Como se puede observar, estos valores son bastante variados y su valor responde a su ubicación, topografía y forma. Los valores de los terrenos en el sector para superficies similares, varían entre 9,20 UF/m² a 15,00 UF/m², para propiedades más lejanas el valor fluctúa entorno a las 3,20 uf/m².

De acuerdo a este nuevo muestreo, se valida UF/m² de terreno asignado en informe con fecha 22-04-2015, por no observarse diferencias significativas en el mercado local.

UBICACIÓN



ESQUEMA PLANIMETRIA



FOTOGRAFIAS



Foto General



Foto General



Foto General



Foto General



Foto General



Foto General

FOTOGRAFIAS



Servicios Basicos



Container



Línea de Edificación



Entorno



Entorno



Entorno

ANEXOS

 Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 10 de Junio de 2015
CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL (NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)		
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2015		
Comuna	:	CURICO
Número de Rol	:	00195 - 00018
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	MERCED 524
Destino de la Propiedad	:	HABITACION
Nombre del Propietario	:	FISCO REGTO TELECOM REF N 3 CURI
Rol Unico Tributario	:	NO REGISTRADO
<hr/>		
AVALUO TOTAL	:	\$ 53.744.995
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 53.744.995
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:	INDEFINIDO
<hr/>		
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 dirijase a sii.cl		
Por Orden del Director		
<hr/> FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO		
NOMBRE	:	Ernesto Terán Moreno
RUT	:	Subdirector de Avaluaciones
FECHA	:	Servicio de Impuestos Internos
	:	: 10 de Junio de 2015