



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCON
ADMINISTRACION Y FINANZAS

DECRETO N°: 1184.

EN CONCON,

14 MAY 2020

VISTOS:

- A. Las facultades que me confieren la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B. Las facultades emanadas de la Ley 19.880.
- C. La Ley N°19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y su Reglamento, Decreto N°250, Artículo N°10 "Circunstancia en que procede la licitación privada o el trato o contratación directa" Numeral 7 "cuando por la naturaleza de la negociación existan circunstancias o características del contrato que hagan del todo indispensable acudir al trato o contratación directa, de acuerdo a lo casos y criterios que se señalan a continuación" letra j) "cuando el costo de evaluación de las oferta, desde el punto de vista financiero o de utilización de recursos humanos, resulta desproporcionado en relación al monto de la contratación y esta no supera las 100 unidades tributarias mensuales". Los productos solicitados no se encuentran en el catálogo electrónico de Convenio Marco, y además evaluar la propuesta, encarece la adquisición en un 57,71%.
- D. Certificado N°136, de fecha 20 de Abril de 2020, con disponibilidad presupuestaria autorizada por la Jefa de Contabilidad y Presupuesto, por un monto total de M\$2.503.000.-
- E. Funcionarios que participan del proceso de evaluación de la propuesta:
- F.

| Funcionario/Cargo/Grado | Valor Hora | NºHoras | Valor Total Horas |
|--------------------------------------|------------|---------|-------------------|
| Directora SECPLAC, grado 5. | \$16.646 | 6 | \$99.876 |
| Directora Adm. y Finanzas, grado 6 | \$14.994 | 6 | \$89.964 |
| Encargada de Adquisiciones, grado 13 | \$3.921 | 6 | \$23.526 |
| Profesional SECPLAC, grado 8 | \$10.871 | 6 | \$65.226 |
| Total | | | \$278.592 |

Valor desproporcionado para el costo de la adquisición del servicio, ya que dicho monto encarece la propuesta en un 57,71% (valor hora vigente desde enero a noviembre 2019, entregado por la Encargada de Recursos Humanos).

DECRETO:

1.- **PROCÉDASE**, a la contratación directa a través de la Dirección de Administración y Finanzas, según faculta el Artículo N°10, Numeral 7, letra j), del Reglamento, Decreto N°250 de la Ley N°19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios, al **Ronald Salvatore Gandulfo Manríquez** RUT: [REDACTED] **Valor Cotización \$778.703 impuestos incluidos**, para la tasación de terreno ubicado en parcela 13, sector Independencia, Concón, en ruta que conecta con Quillota F60, corresponde a los lotes N° 7 al 18 y 20, con una superficie total de 72.774 M2, ROL N° 05007-0007 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20.

2.- **EMÍTASE**, la orden de compra respectiva, a través del portal de compras públicas www.mercadopublico.cl.

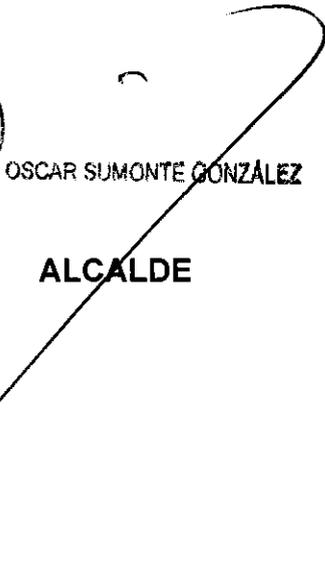
3.- **IMPÚTESE**, los servicios a la cuenta presupuestaria correspondiente.

4.- **PROCÉDASE**, a la notificación respectiva del presente Decreto a través del Sistema de Información Mercado Público.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



SECRETARIO MUNICIPAL



ALCALDE

Srg/srg

Distribución:

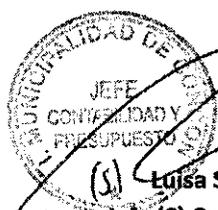
1. Secretaría Municipal
2. Secplac (67)
3. Asesor Jurídico
4. Administración y Finanzas
c.c. Adquisiciones

| I. MUNICIPALIDAD DE CONCON | | |
|----------------------------|-----------|----------|
| Dirección de Control | | |
| Objetado | Observado | Revisado |
| | | |

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCON

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA N° 136

De conformidad al presupuesto aprobado para este Municipio por el Concejo Municipal para el año 2020, certifico que, a la fecha del presente documento, esta institución cuenta con disponibilidad para contratar los servicios de "Tasadores", en el ítem 22 11 999, denominado "Otros", del área Gestión Interna, por un monto de \$2.503.000.-


(S) **Luisa Suárez Valenzuela**
Jefe (S) Contabilidad y Presupuesto

LSV/lsv

Concón, 20 de abril de 2020.

Informe de Tasación Propiedad Urbana

Informe Original

Solicitud de Tasación Num.: 364553

Fecha Visación : 18-01-2019

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Oficina: CENTRAL | Ejecutivo: ALVARO RIVAS | Teléfono: 226928527 | N°TAS: 350496 |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Solicitante: INMOBILIARIA PEÑALOLEN LIMITADA | | Rut: 76.598.726 - 1 |
| Propietario: INMOBILIARIA PEÑALOLEN LIMITADA | | Objetivo Tas: GARANTIA GENERAL |
| Dirección: CAMINO INTERNACIONAL Descrip/Num: PC3 LT 10 | | Comuna: CON CON Sector: COLMO |
| Ciudad: CON-CON | Tipo Bien: URST SITIOS | Código: URST |
| Rol(es): 05007-00015 | Avalúo / (mes/año): \$ 135.441 (1-2019) | |
| URBANIZACION: <input checked="" type="checkbox"/> Completa <input type="checkbox"/> Incompleta | CALIDAD DE LA GARANTIA: <input checked="" type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> No Recomendable | |

Descripción de la Garantía :

Archivo de Origen:/anexos/2019/Anexo_364553_descrip_gar.wri - Contenido:

"Bien tasado corresponde a 13 lotes, producto de la subdivisión de Parcela 13, en sector Independencia, Colmo, sector Oriente de Concón, en ruta que conecta con Quillota F60. Corresponde a los Lotes 7 al 18 y 20, con una superficie total de 72.774 m2, en su totalidad emplazado en 3 zonas normativas, ZRM-2 (Zona Residencial Mixta 2) en su mayor superficie, donde se distingue zona plana y con pendiente leve (Lotes 9, 10, 11, 12, 13, 14, y 15), más zona ZAV (Zona Área Verde) en menor superficie (Lotes 7, 8, parte del 12 y del 13) y en zona AR3 (Área de Riesgo propensa a avalancha, rodados o aluviones), de topografía pronunciada, sobre el lote 16, 17, 18 y 20. Terreno cuenta con acceso por poblado de Colmo, barrio industrial de Concón y por Ruta F60, cuenta con potencial inmobiliario, en donde se plantea la edificación de torres de 4 pisos, con un total de 306 departamentos acogidos al DS.19 (Viviendas Sociales), con un mínimo destinados del 20 de las viviendas a sectores vulnerables con precios de venta de UF 1.100. Destaca del sector su buena conectividad, con equipamiento de escala barrial inmediato, además de ser una zona de potencial para desarrollo de crecimiento urbano de Concón. Cuenta con factibilidad de agua potable y red eléctrica aérea. Actualmente el predio se encuentra erizado, sin edificaciones y con leve vegetación. Valorización considera el paño inmobiliario en su totalidad como una sola unidad, en relación al proyecto de densificación habitacional que se pretende edificar, asociando zonas para áreas verdes y otras donde no se puede edificar como parte del total. Valorización condicionada al proyecto evaluado acorde a lo presentado por el cliente. Se recomienda solicitar anteproyecto o permiso de edificación aprobado. Se recomienda tomar la garantía en su conjunto, sin posibilidad de alzamiento individual.

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Calzada: <input type="checkbox"/> Pavimento <input checked="" type="checkbox"/> Tierra | Ubicación Calle: <input type="checkbox"/> Principal <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Interior |
| Observaciones Urbanización: Zona Urbanización Parcial | |
| Expropiación: NO No afecto según PRC * | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|
| TERRENO: <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular | Dimensiones:Frente: 90 mts, Fondo: 325 mts. | Superficie Total: 72.773 m² |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 0 | Pisos | Tabiques: | Instalaciones Eléctricas: NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> | Gas: NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> |
| 0 | Dormitorios | Techumbres: | Calefacción: | |
| 0 | Baño Completo | Cubierta: | Ventanas: Madera <input type="checkbox"/> Fierro <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> | |
| 0 | Cocina | Entrepiso: | Pavimento: Parquet <input type="checkbox"/> Flexit <input type="checkbox"/> Baldosa <input type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/> | |
| 0 | Dormitorio Servicio | Puertas: | Plano: Aislado <input type="checkbox"/> Pareado <input type="checkbox"/> | |
| 0 | Baño Servicio | Terminaciones Interiores: | Terminaciones Exteriores: | |
| Otros (Especificar): | | | Cierros Exteriores: | |
| Estructura: Alb. Ref <input type="checkbox"/> Prefabricado <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Metalica <input type="checkbox"/> Hormigón <input type="checkbox"/> Losa Entrepiso <input type="checkbox"/> Estructura Adobe <input type="checkbox"/> | | | | |
| Calidades Mínima <input type="checkbox"/> Inferior <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> | | | Antigüedades en Años 0 | |

| Tasación | | | | | | |
|---------------------------------------------|---------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Edificaciones | | Superficie Util (m ²) | Valor (\$/m ²) | Depreciación | | Total |
| | Terreno | 72.773 m ² | \$ 25.579 | Coef (%) | V. Actual (\$/m ²) | \$ 1.861.482.565 |
| | A: | m ² | \$ | 0.00 | \$ | |
| | B: | m ² | \$ | 0.00 | \$ | |
| | C: | m ² | \$ | 0.00 | \$ | |
| Obras Complm.: | | | | | | |
| Arriendo Estimado (\$/Mes): | | Seguro Incendio (\$): | | | | |
| Valor de Tasación : (UF: 67.528.-) | | | | | \$ 1.861.483.000.- | |
| Valor de Liquidación: (UF: 50.646.-) | | | | (Castigo: 25 %) | | \$ 1.396.112.250.- |

| Fechas | | Datos Tasador | |
|------------------|------------|-----------------|-------|
| Fecha Solicitud: | 16-01-2019 | Código Tasador: | 279 |
| Fecha Tasación: | 17-01-2019 | Nombre Tasador: | TINSA |
| Valor UE: | 27.566.- | | |
| Fecha Entrega: | 17-01-2019 | Firma Tasador: | |
| NOTA A EJECUTIVO | | | |

| Vecindario | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Estado de conservación: Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> | Edad Media Sector: 20 Años | Características del sector: EXTENSION URBANA |
| Interés por el Sector: Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> | Desarrollo Sector: Estacionaria <input type="checkbox"/> Expansión <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Expropiación <input type="checkbox"/> Incierta <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Sector de Ingreso: Alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Bajo <input checked="" type="checkbox"/> | | |

Comentario del mercado : (Valores Transacciones Actuales)

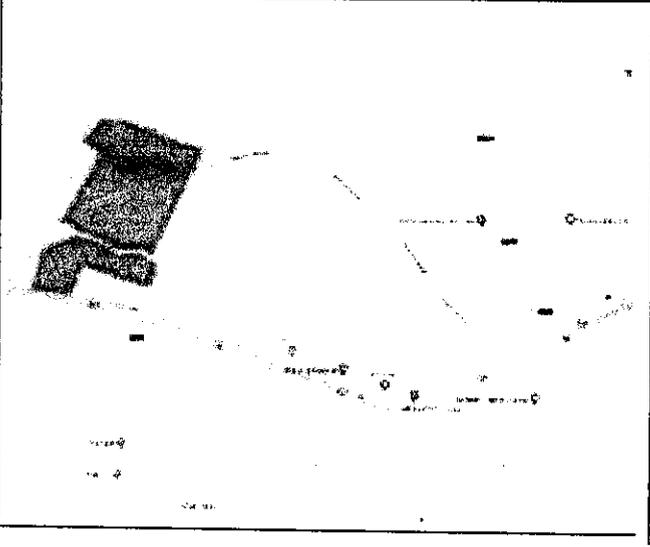
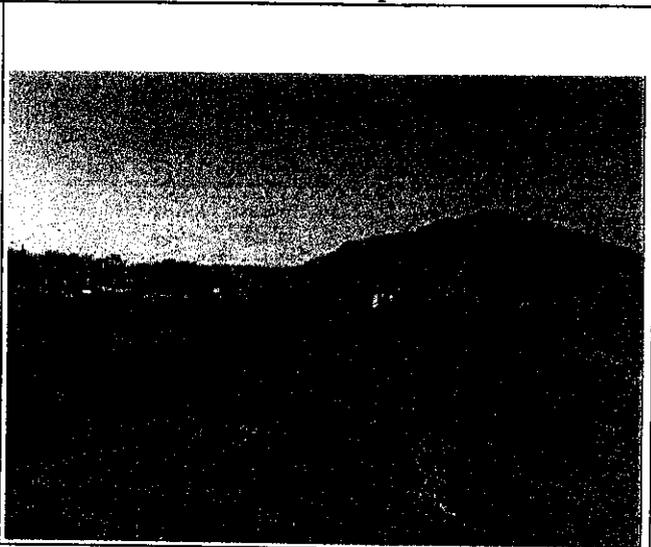
Archivo de Origen:/anexos/2019/Anexo_364553_coment_merc.wri - Contenido:

Comentarios: Se registra oferta de terrenos eriazos, con similar normativa y potencial que el bien tasado, en zona nororiente de Concón, presentando superficies entre los 10.000 a 210.000 m², cuyos índices varían entre las 0,70 a 1,54 UF/m², variando en relación a accesibilidad, tipo de calzada y potencial, en donde referente 1 y 6 se consideran superiores al estar en pleno polo industrial con mejor acceso. A su vez, se realiza análisis residual del terreno, en base a un proyecto de integración DS 19 con 306 departamentos y 249 estacionamientos, en blocks de 4 pisos, con 20 unidades vulnerables a precio de venta de UF 1.100, con 10 unidades emergentes a precio de UF 1.400 y 70 unidades para sectores medios a UF 1.800, acorde al mercado observado. Para la valorización se separa el terreno compuesto de 13 lotes en 3 grandes áreas según normativa del PRC. ZRM-2 de topografía plana (Zona Residencial Mixta 2), AR3 con pendiente más pronunciada (área de riesgo propensa a avalancha, rodados o aluviones) y Zona ZAV (Zona Área Verde), asignando valores ponderados por su utilidad en el desarrollo de un proyecto habitacional. Llegando así a un valor global de **0,93 UF/m²** respaldado en análisis residual.

Apreciación Personal :

Archivo de Origen:/anexos/2019/Anexo_364553_aprecia_per.wri - Contenido:

Zona ubicada entre Concón y Quillota, próximo a polo industrial de la ciudad, destacando grandes empresas como Coca-Cola entre otras, cuenta con alto flujo vehicular y de personal que trabaja en la zona, cuenta con comercio de barrio, posta y escuela en sector Colmo. Características que posicionan de manera favorable el desarrollo de un proyecto de integración DS19 en el sector.

| Croquis de Ubicación: | Foto Principal: |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Uso actual del Bien: | |
| Ocupado Por: | Uso Actual Específico: |
| Antecedentes de Referencia | Obras Complementarias |
| <p>SI NO</p> <p>[SI] Visita a Terreno</p> <p>[NO] Escritura</p> <p>[NO] Avalúo Fiscal</p> <p>[NO] Plano</p> <p>[NO] Antecedentes Municipales</p> <p>[NO] Otros(Especificar)</p> <p>HONORARIOS \$563.811.-</p> | |