



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCON
ADMINISTRACION Y FINANZAS

DECRETO N°: 1185 /

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	N°Horas	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 **Stefan Thiele Flores RUT [REDACTED] Valor Cotización \$689.000 (incluido impuesto)**, 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.

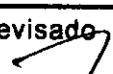

SECRETARIO MUNICIPAL


OSCAR SUMONTE GONZÁLEZ
ALCALDE

Srg/srg

Distribución:

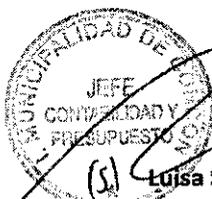
1. Secretaría Municipal
2. Secplac (65)
3. Asesor Jurídico
4. Administración y Finanzas
c.c. Adquisiciones

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		
<p>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 eriazado, 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.</p>			
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"/> Flcxit <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 Complem.:						
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)

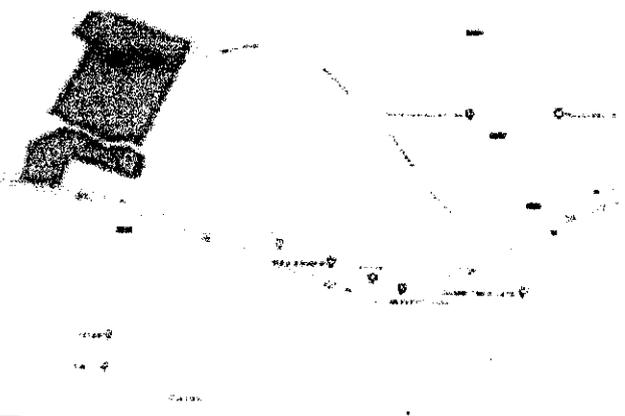
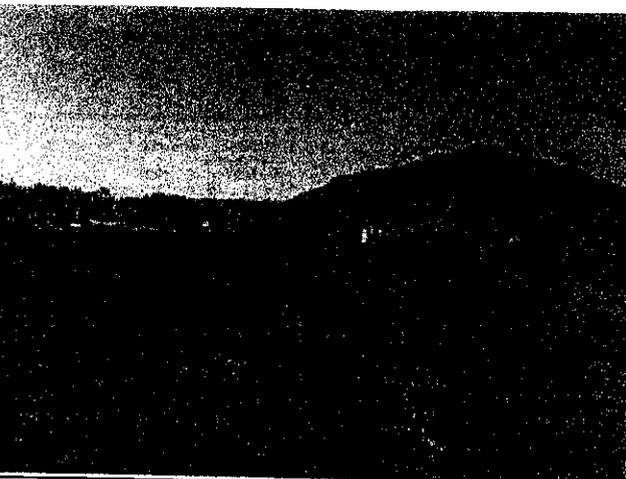
Archivo de Origen:/anexos/2019/Anexo_364553_coment_merc.wri - Contenido:

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
SI NO <input type="checkbox"/> SI] Visita a Terreno <input type="checkbox"/> NO] Escritura <input type="checkbox"/> NO] Avalúo Fiscal <input type="checkbox"/> NO] Plano <input type="checkbox"/> NO] Antecedentes Municipales <input type="checkbox"/> NO] Otros(Especificar) HONORARIOS \$563.811.-	