

RESOLUCIÓN EXENTA N° 015/ 00481

REF.: APRUEBA PROCEDIMIENTO DENOMINADO "MODO OPERATIVO PARA LA COMPRA DE INMUEBLES A TRAVÉS DEL SUBTÍTULO 29 DE LA LEY DE PRESUPUESTOS", PARA LA JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

SANTIAGO, 28 JUL 2015

VISTOS:

1°) la Ley N° 17.301, de 1970, del Ministerio de Educación, que "Crea Corporación Denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles"; 2°) el Decreto con Fuerza de Ley 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que "Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones"; 3°) el Decreto Supremo N° 1.574, de 1971, del Ministerio de Educación, que "Aprueba Reglamento de la Ley 17.301, que Crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles"; 4°) el Decreto Supremo N° 156, de 2014, del Ministerio de Educación, que "Designa en forma transitoria y provisional a doña Desirée López de Maturana como Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles"; 5°) el Decreto Supremo N° 854, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que "Determina clasificaciones presupuestarias"; 6°) la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; 7°) el Memorándum N° 015/065, de fecha 17 de junio de 2015, del Coordinador Nacional del Programa Meta Presidencial, y demás antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO:

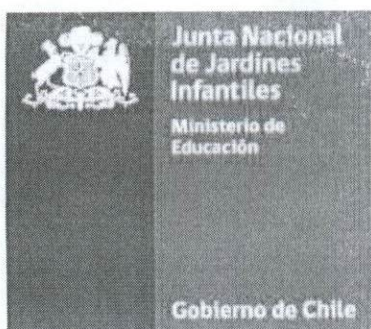
1.- Que, conforme lo que establece el artículo 1 de la ley 17.301, la "*... Junta Nacional de Jardines infantiles, que tendrá a su cargo crear y planificar, coordinar, promover y estimular la organización y funcionamiento de jardines infantiles*"

Por su parte el artículo 21 de la misma ley señala "*Para el cumplimiento de sus fines la Junta Nacional adquirirá los bienes y artículo que estime necesarios en la forma que determine el reglamento*".

En este mismo orden de ideas, en relación a la forma en que se efectuarán las adquisiciones, el artículo 18, del Decreto 1574, que aprueba el Reglamento de la ley 17.301 indica "*...Corresponderá al Vicepresidente Ejecutivo, especialmente: j) Adquisición de los bienes y servicios para la instalación y funcionamiento del Servicio.*" En conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del referido precedentemente, que precisa "*...Las adquisiciones necesarias para el cumplimiento de sus fines las efectuará la Junta Nacional directamente o a través de las Delegaciones Provinciales o locales, donde lo estime más conveniente de acuerdo a las cotizaciones efectuadas, sin perjuicio de que, en casos determinados la Junta Nacional establezca un procedimiento especial para tales adquisiciones.*"

2.- Que, a raíz de un trabajo conjunto de las distintas áreas de la Institución, mediante Memorándum N° 015/065, de fecha 17 de junio de 2015, del Coordinador Nacional del Programa Meta Presidencial, se remite el texto del procedimiento establecido para realizar las compras de inmuebles que la Junta Nacional de Jardines Infantiles, estime pertinentes, en el ámbito del Subtítulo 29, de la Ley de Presupuestos.





3.- Que, es necesario dictar el correspondiente acto administrativo, mediante el cual se aprueba el "Modo operativo para la compra de inmuebles a través del Subtítulo 29 de la Ley de Presupuestos, en la Junta Nacional de Jardines Infantiles."

RESUELVO

1.- **APRUEBASE** el siguiente procedimiento denominado "Modo operativo para la compra de inmuebles a través del Subtítulo 29 de la Ley de Presupuestos, en la Junta Nacional de Jardines Infantiles.", cuyo texto es del siguiente tenor:

"MODO OPERATIVO PARA LA COMPRA DE INMUEBLES SUBTÍTULO 29 LEY DE PRESUPUESTOS

INTRODUCCIÓN

El objeto de este documento es establecer el procedimiento de compra de inmuebles que se requiere para presentar proyectos de activos no financieros correspondientes al subtítulo 29 de la Ley de Presupuesto, a ser presentado al Ministerio de Hacienda, y obtener la habilitación del ítem presupuestario para su materialización.

A continuación se describe el modo operativo, señalando los responsables y las siguientes etapas: Focalización – Localización – Gestión Inmobiliaria (Oferta) – Análisis jurídico – Autorización Dipres – Compra.

1. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDADES:

Se identificarán sectores con demanda y se considerarán para estos efectos, solo ofertas de propiedades existentes en el mercado, publicadas en el mercado inmobiliario, en medios públicos, tales como, a modo de ejemplo: Portal Inmobiliario, Emol, u otros similares, que presenten el valor de venta de los inmuebles identificados.

La Coordinación del equipo Meta JUNJI Regional, mensualmente presentará a la Directora Regional y al equipo Meta Central la información de la oferta inmobiliaria existente en la región, que cumpla con, a lo menos, los siguientes criterios de selección:

- a. *Propiedades que cuenten con terrenos iguales o superiores a 1.000 m² de superficie.*
- b. *Propiedades que cuenten con una superficie construida de a lo menos 240 m².*
- c. *Propiedades que se encuentren emplazadas en comunas donde exista demanda de Sala Cuna y Jardines Infantiles.*

El/La directora/a Regional priorizará la oferta inmobiliaria existente en la región, e instruirá se inicien las gestiones para la evaluación técnica de las propiedades seleccionadas, e informará a la Coordinación Nacional de Gestión Territorial del Programa para la Construcción y Expansión de Establecimientos de Educación Parvularia JUNJI.

2. VISITA A TERRENO:

Se coordinará la visita de un arquitecto regional a terreno en la cual se realizarán las siguientes gestiones:

- a. *Aplicación de "Ficha de Identificación de Inmueble". Ver Anexo N° 1.*
- b. *Registro fotográfico de la propiedad.*
- c. *Análisis de emplazamiento de las construcciones: Croquis de emplazamiento de las construcciones con cotas generales.*
- d. *Se prefactibiliza o rechaza el inmueble visitado.*



En caso de pre factibilidad se deben solicitar los siguientes antecedentes:

- a. Recepción Final de las construcciones existentes.
- b. Planos aprobados de las construcciones existentes.
- c. Certificado de Informaciones Previas.
- d. Certificado de Inscripción de Dominio Vigente del Terreno.
- e. Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones.
- f. Certificado de No Expropiación SERVIU y Municipal.
- g. Certificado de Avalúo Fiscal.
- h. Certificado de Número.
- i. Certificado de deuda de Contribuciones.
- j. Verificar posibles deudas de servicios básicos.
- k. Verificar medidas de deslindes y de construcciones existentes.

Luego de visitadas las propiedades el arquitecto regional informará al/la Coordinador/a y Director/a Regional sobre aquellas pre factibilizadas o rechazadas con sus debidos fundamentos.

3. INFORME TÉCNICO

El equipo Meta Regional preparará un informe de visita a la propiedad (Anexo N° 2) y estudio de título de la propiedad (Anexo N° 3) y presentará una propuesta de reconversión que será presentada al equipo de Meta del Nivel Central, quien en caso de no tener objeción, asignará los recursos para la contratación de tres informes de tasación con el objeto de determinar el justo precio del inmueble.

4. INFORMES DE TASACIÓN

Los informes de tasación deberán ser realizados por tasadores inscritos en los siguientes registros oficiales de tasadores:

1. Registro de Tasadores del Poder Judicial
2. Registro de Tasadores MINVU
3. Registro de Tasadores del Banco Estado
4. Registro de Tasadores CONADI:
5. Registro de Consultorías del MOP:

Los Informes de Tasación deberán considerar los siguientes aspectos y deberán ser elaborados de acuerdo al Anexo N° 4:

4.1. ANÁLISIS FÍSICO DE LA PROPIEDAD.

Deberá contemplar los siguientes aspectos:

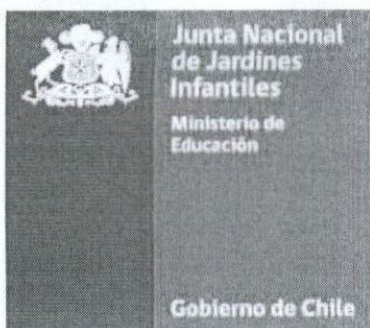
- a. Inspección física a la propiedad.
- b. Análisis de la documentación legal y técnica de la propiedad, y restricciones legales a su uso (Servidumbres de tránsito, vista, acequias, servicios, concesiones, arriendos a largo plazo, etc.).
- c. Se deberán tener a la vista los documentos que certifiquen:
 1. Permiso de Edificación, Certificado de Recepción Final o Certificado de Regularización.
 2. Certificados de Expropiación.
 3. Normativas del Plan Regulador y dotación de servicios públicos que potencian o restringen el uso y/o constructibilidad del inmueble.

4.2 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Deberá señalar:

- a. Tendencias de la oferta y la demanda, interés de localización en el sector, rango de valores de propiedades en el área.





- b. *Análisis de la propiedad en relación a su mercado objetivo.*
- c. *Localización.*
- d. *Vecindario o entorno inmediato y de la accesibilidad.*
- e. *Terreno: Evaluación características físicas (tamaño, forma, frente, proporciones, topografía, disponibilidad o dotación de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, gas, etc.).*
- f. *Construcciones: Evaluación de tipología, materialidad (estado, clase y calidad constructiva), destino de lo construido, habitabilidad o funcionalidad de diseño y distribución, orientación, funcionalidad, flexibilidad ante usos alternativos, dimensiones, etc.*
- g. *Estado de Conservación: Evaluación de las condiciones actuales de mantenimiento de la propiedad, considerando la antigüedad de las construcciones, estado y otros factores que afecten su conservación respecto a lo observable en otras propiedades comparables.*
- h. *Otras características: adversas o deficitarias de la propiedad, así como ventajas.*

4.3 REFERENCIAS DE MERCADO

Cada Informe de Tasación deberá contener cinco referencias de ofertas de inmuebles, de similares características a la propiedad a tasar, señalando su ubicación, valor de venta, características y fuentes de obtención de las referencias de mercado.

4.4 VALORIZACIÓN

El Valor de Tasación es el resultado de la suma de:

- a.- *Del valor del terreno, (se aplicará la metodología Comparativa o de Valor de Mercado).*
- b.- *De las edificaciones (se aplicará la metodología de Costo de Reposición).*
- c.- *De las obras complementarias.*
- d.- *El valor total de tasación será la suma de (a+b+c)*

4.5 DECLARACIÓN DEL TASADOR

Los informes de Tasación deberán acompañar la declaración establecida en la página final del Anexo N° 4.

5. ANÁLISIS DE LOS 3 INFORMES DE TASACIÓN.

Luego de la recepción de los informes de tasación, previa revisión y comprobación de su concordancia con los términos de referencia descritos en el punto 4, la Dirección Regional realizará un análisis comparativo del valor de tasación de los tres informes recibidos, para lo cual utilizará el Anexo N° 5, de este modo operativo y se determina el valor promedio final de tasación.

6. DETERMINACIÓN DEL POSIBLE MONTO DE OFERTA.

Para la determinación del posible monto de oferta se deberá tener en consideración los siguientes criterios:

- 1.- *Cuando el valor promedio de tasación resulte hasta un 10% bajo el valor de venta publicado para el inmueble, el valor de oferta será de un 10% por debajo del valor publicado.*
- 2.- *Cuando el valor promedio de tasación resulte sobre el valor de venta publicado, el valor de oferta será de un 5% por debajo del valor publicado.*
- 3.- *El precio de oferta de compra deberá ser por un valor inferior al valor de venta publicado del inmueble.*

7. PRESENTACIÓN DE OFERTA

La Dirección Regional enviará al nivel central del equipo Meta una propuesta para la presentación de oferta para la adquisición del inmueble.



La Vicepresidenta Ejecutiva de JUNJI nombrará una comisión ad hoc quien deberá validar o rechazar la solicitud presentada por la región, esto con su debida justificación.

Cuando la solicitud sea aprobada, la oferta será presentada por la Directora/a Regional correspondiente.

Toda oferta deberá considerar como condición para la concreción de la misma, la debida asignación de recursos y autorización del Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección de Presupuestos.

Las ofertas serán formuladas con posterioridad a la aprobación de todas las etapas anteriores y habiéndose realizado un estudio de título de acuerdo al Anexo N° 3 y resumen de oferta y certificado de conformidad de acuerdo al Anexo N° 6, el cual deberá señalar la vigencia de los documentos requeridos y que todas las condicionantes urbanas y legales permitan el funcionamiento de un jardín infantil o sala cuna).

8. ACEPTACIÓN, RECHAZO O CONTRAOFERTA POR PARTE DEL VENDEDOR.

La aceptación, rechazo o contraoferta por parte del vendedor será enviada por la Dirección Regional a DIRNAC equipo Meta con el objeto que el comité ad hoc indicado en el punto 7, resuelva lo siguiente:

- Frente a aceptación de oferta, la Dirección Regional deberá realizar los análisis técnicos y jurídicos de la documentación actualizada individualizada en el punto N° 2. Estos informes deberán ser enviados a DIRNAC equipo Meta para el otorgamiento del visto bueno para la materialización de la compra y la elaboración de la carta de Promesa de Compra de acuerdo al anexo N° 7.
- En el caso de rechazo de oferta se deberá tomar conocimiento del mismo, y
- En el caso de contraoferta, se deberá analizar y resolver la pertinencia de aceptación o rechazo, de acuerdo a las indicaciones entregadas en este documento.

9. FORMULACIÓN PROYECTO A LA DIRECCIÓN DE PRESUPUESTOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA PARA SOLICITUD DE RECURSOS.

La Dirección Regional elaborará un proyecto descriptivo de la propiedad seleccionada exponiendo:

- 1.- Ubicación de propiedad.
- 2.- Valor de propiedad.
- 3.- Justificación de demanda.
- 4.- Proyecto y valor de reconversión de acuerdo a Programa Arquitectónico Meta (PAM).

Este proyecto será la base para la solicitud de recursos y aprobaciones correspondientes a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y a Contraloría General de la República para que se efectúe el cierre del negocio.

10.- CIERRE DE LA TRANSACCIÓN:

Una vez obtenido el decreto identificatorio, la región realiza lo siguiente:



- a. Elaboración y suscripción de Promesa de Compra y Venta.
- b. Suscripción del Contrato de Compra venta.
- c. Toma de razón de la resolución que aprueba el contrato para la adquisición del inmueble, suscrito por parte de Contraloría General de la República.



d. *Inscripción de inmueble en Conservador de Bienes Raíces.*"

2.- **APRUÉBANSE** los siguientes anexos referidos al procedimiento aprobado en el resolutivo primero del presente acto administrativo:

1) **ANEXO N° 1: FICHA DE IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO:**

FICHA IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO		 <small>Gobierno de Chile</small>																	
 REVISIÓN: VISACIÓN: NOMBRE: FECHA: UNIDAD GESTIÓN TÉCNICA PROGRAMA META PRESIDENCIAL JUNJI	FOLIO Fecha Ingreso: Fecha Egreso:		Realizada por: (*)																
	(*) campos obligatorios a llenar																		
	I. IDENTIFICACIÓN TERRENO																		
REGION: (*)	SUPERFICIE: (*)	COMUNA: (*)	ROL: (*)																
Nombre Establecimiento o Proyecto:																			
LOCALIDAD: (*)																			
Dirección: (*)	Número: (*)																		
Unidad Vecinal: (*)																			
Propietario del terreno: (*)	SERVIU	Municipal																	
	Bienes Nacionales	Otro (indicar):																	
Emplazamiento: (*)	Area Urbana	Area Rural																	
Edificado (*)	Con edificaciones	Sin edificaciones																	
Demoliciones (*)	Requiere	No requiere																	
Estado	En uso	Abandonado																	
Su uso es: (sólo si está en uso)	Legal	Illegal																	
II. INFORMACIÓN GRÁFICA TERRENO																			
Croquis de Ubicación	Croquis de Emplazamiento Indicar dimensiones de terreno JUNJI y edificaciones existente en él (*)	Fotografías de Terreno																	
<table border="1" style="width: 100%; height: 100px;"> <tr><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																			
Coordenadas (GPS):																			

III. FACTIBILIDAD TÉCNICA			
a) ANTECEDENTES DEL ENTORNO FÍSICO - AMBIENTAL			
NOTA: De acuerdo a lo observado en terreno, el entorno inmediato al emplazamiento del jardín infantil (Puede marcar más de una opción)			
USOS	Si/No	%	
Habitacional			
Industrial y Comercial			
Áreas Verdes o Recreacionales			
Sitio Eríazo			
Servicios (Salud, Educación, Sede Vecinal, etc.)			
ACCESOS PEATONALES AL TERRENO	Si/No	Distancia Aprox.	
NOTA: La vía de acceso principal al terreno según sentido de orientación. Si no existe posibilidad de acceso peatonal, indicar "no existe"			
Paraderos de Locomoción colectiva cercanos, recorridos o colectivos			
Vereda (s)			
Camino, indicar características inundables si presenta			
Paso de cebra			
Pasarela			
Puente			
Paso Ferroviario			
Sendero			
Otros, Cuál?			
ENTORNO	Si/No	Distancia Aprox.	
Canales abiertos. (*)			
Vías férreas. (*)			
Vías de alta velocidad. (*)			
Torres de alta tensión. (*)			
Copas de agua, silos. (*)			
Focos insalubridad (basurales, descargas de aguas servidas o industriales, etc) a menos de 300 m. (*)			
Pantanos, industrias peligrosas o contaminantes a menos de 300 m. (*)			
Locales que atenten contra la moral y buenas costumbres a menos de 200			
Zonas de riesgo (derrumbes, avalanchas, inundaciones, etc). (*)			
Antenas telefonía celular a menos de 50 m. (*)			
TERRENO	Si / No	Caract. Principales	
Cortes verticales de más de 0.50m. (*)			
Pendientes superiores a 45º con respecto a la horizontal. (*)			
Líneas de alta tensión. (*)			
Piscinas. (*)			
Estanques elevados de agua potable (si se requieren, aislar de áreas de uso y tránsito de párvulos). (*)			
Canales y pozos abiertos. (*)			
Acequias. (*)			
Antenas de telefonía celular y de radiofrecuencia. (*)			
Otros, Cuál?			
b) CONEXIÓN A SERVICIOS BÁSICOS (marcar con X)			
Factibilidades Existentes			
Factibilidad Eléctrica		Factibilidad Gas	
Factibilidad Agua Potable		Cobertura Telefonía Fija	
Factibilidad Alcantarillado		Cobertura Internet	

IV. OFERTA EDUCACIONAL EXISTENTE EN EL SECTOR					
Nombre	Ubicación	Tipo y niveles de atención			Distancia del predio en mts.
		SC	NM	Otro	

OBSERVACIONES GENERALES DEL TERRENO:

CLASIFICACIÓN TERRENO	DISPONIBLE	C.D.
------------------------------	------------	------

Nomenclatura Categoría y Subcategoría (Ver instructivo para Análisis Fichas Identificación de Terreno)

CRÍTICO	N.C.	No cubre m2
	E.C.	Elemento Crítico
EN ESTUDIO	E.C.S.	Elementos Críticos con Solución
	T.S.S.	Terreno Sin Superficie
	Habilitación	
	Ampliación	
	Subdividir	
	Fusionar	
	Demoler	
DISPONIBLE	C.D.	Cumple Dimensiones
	A.D.M	Apto para Demanda Menor o Mayor

SUPERFICIE MINIMA PREDIAL DE ACUERDO A TIPO DE CENTRO EDUCACIONAL

COBERTURA	1 Piso	2 Pisos	1 Piso	2 Pisos
2SC	740,0	612,0	810,0	655,0
3SC	970,0	780,0	1.070,0	780,0
1SC+1NM	835,0	N/A	910,0	N/A
1SC+2NM	1.060,0	N/A	1.175,0	N/A
2SC+1NM	1.025,0	905,0	1.130,0	995,0
2SC+2NM	1.320,0	1.144,0	1.380,0	1.250,0
2SC+3NM	1.680,0	1.456,0	1.680,0	1.470,0
3SC+3NM	1.980,0	1.716,0	1.980,0	1.716,0

*NOTA: La Prioridad es proyectar en 1 piso. Solo en casos especiales, los que deberán ser previamente validados, se podrá trabajar en 2 Pisos. tal como lo indica el Art. 47, del D.S. N° 1574.



2) ANEXO N° 2: INFORME VISITA PROPIEDAD

PROPIETARIO	
VENDEDOR	
TIPO DE BIEN	
DIRECCION	
COMUNA	
REGION	
ROL DE AVALÚO SII	
COORDENADAS	
AVALUO FISCAL	
VALOR PROPIEDAD UF	
SUPERFICIE TERRENO m ²	
SUP. CONSTRUCCION m ²	
INFORMADA POR	
FECHA DE VISITA	

INSERTAR FOTO

1. DESCRIPCIÓN.-

La propiedad visitada cuenta con destino _____, es de ____ piso y posee además _____. Se encuentra emplazada en _____, entre calle _____ por el _____ y _____ por el _____, en la comuna de _____, Región _____.

La propiedad de acuerdo a antecedentes municipales posee una superficie construida de _____ m². La edificación tiene una antigüedad de ____ años aproximadamente.

Se encuentra en _____ conservación. Cuenta con obras anexas tales como cierro exterior de reja, muros medianeros, estacionamiento vehicular, pavimentos exteriores, patio de servicio y jardín y cobertizo.

El terreno de topografía _____ superficie _____ regular cuenta con _____ m² de terreno.

2. EMPLAZAMIENTO.-

Se encuentra emplazada en la vereda _____ de _____, entre calle _____ por el _____ y _____ por el _____, en la comuna _____, Región _____.

Plano emplazamiento

3. ANTECEDENTES MUNICIPALES

- Permiso de Edificación N° ____/____ de fecha ____/____/____ destinado a _____ con _____ m² de terreno y _____ m² edificados.
- Recepción Final N° ____/____ del ____ de _____. y la siguiente superficie recibida _____

4. ANTECEDENTES PLAN REGULADOR:

Se ubica en la zona _____ del Plan regulador comunal vigente de _____.

Uso de suelo: _____

Condiciones de edificación:

Verificar si se encuentra afecto a expropiación (Revisar plano de vialidad estructurante)

5. SECTOR.-

El sector en que se emplaza la propiedad motivo del informe, es (mixto), de (vivienda) en uno y dos pisos en extensión y de (comercio de venta de _____). Cuenta con equipamiento suficiente o insuficiente de _____ y locomoción colectiva por calle _____.



6. TERRENO

El terreno en que se emplaza la vivienda, es de forma de polígono regular, topografía plana y deslinda por el norte con calle _____ en _____ mts., al sur con calle _____ en _____ mts., al oriente con calle _____ en _____ m y al poniente con calle _____ en _____ mts.

7. PROGRAMA.-

La casa tiene el siguiente programa:

Antejardín, Estacionamiento, hall de acceso, estar, comedor, cocina, dormitorio y baño de servicio, patio de servicio, hall de dormitorios, _____ baños. _____ dormitorios, patio.

Obras anexas: pavimentos exteriores, muros medianeros.

8. CONSTRUCCIONES:

Estructura de hormigón armado con muros _____.

Estructura de techumbre de _____.

Cubierta de _____.

Marcos de ventanas de _____.

Puertas de _____.

Revestimientos de piso: _____.

Revestimientos de muros: _____.

Revestimientos exteriores: _____.

Artefactos sanitarios _____: WC, lavaplatos, lavamanos, receptáculos de ducha, tina.

Muebles de _____.

Instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad, y gas.

9. FOTOS

Insertar fotos

10. AVALÚO FISCAL:

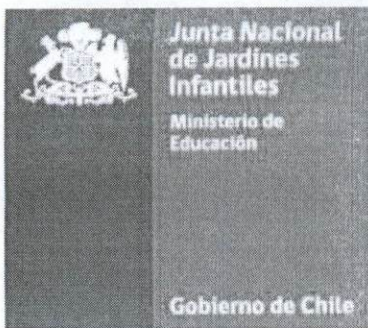
El avalúo fiscal al _____ semestre de 2015 es de: _____ \$.

11. ANTECEDENTES DE SUPERFICIE

	UNIDAD	CANTIDAD
TERRENO	m ²	
CONSTRUCCIONES	m ²	

12. ESTUDIO DE RECONVERSIÓN:

		Habilitación		
		Total	Construido (90)	Exterior (10)
Ubicación Propiedad	Andalien 7320	30%	UF/m2	UF/m2
Precio de venta (UF)	20.303	6.090,90		
Sup. Predial (m2)	1.955			0,31
Sup. Construida (m2)	890		6,16	609,09
Capacidad instalada vs (PAM)	3+2		5.481,81	14.800.887,00
Superficie PAM seleccionado (m ²)	823		133.207.983,00	
Sup. a ampliar para cabida del PAM (m ²)	-67			
DDA. Ajustada SC	251			
Materialidad estructura	Albañilería+ Madera + estr metálica			
Estado conservación	Regular			
Capacidad para cambio de uso a JI	Apta			
Coresponde a la sup. Publicada.				



3) ANEXO N° 3: ESTUDIO DE TÍTULO

SOLICITANTE: Junta Nacional De Jardines Infantiles, Dirección Regional Del (De la)
PROPIETARIO: Nombre, N° de Rut y domicilio.
INMUEBLE: Individualización del inmueble.
ROL DE AVALUO:
FOLIO:

I. SINGULARIZACION DEL INMUEBLE Y DOMINIO

1.- Actual propietario

_____, es dueño del _____ (terreno, casa), ubicado en _____ de la comuna de _____, individualizado en el plano agregado con el número _____, al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de _____ (ciudad), del año _____.

a) Individualización del inmueble de acuerdo a la copia de inscripción de dominio Don (a) _____, adquirió dicho inmueble, por _____.

El título de dominio se encuentra inscrito fojas _____ vuelta número _____ del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de _____ del año _____.

Los inmuebles tienen los siguientes Roles de avalúo, _____ según consta en los respectivos certificados de avalúo.

La copia de inscripción de dominio vigente acompañada es de fecha _____.

El Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, Litigios y Declaración de Bien familiar acompañado es de fecha _____ de _____.

b) Planos:

Los planos de la propiedad se encuentran archivados con el número xxx.-

2.- Propietarios anteriores

Revisados los registros de dominio, el inmueble inscrito a fojas _____ N° _____ del Registro de Propiedad del año _____, en los _____ años anteriores tiene las siguientes inscripciones:

DETALLAR LAS INSCRIPCIONES

II. HIPOTECAS Y GRAVAMENES, INTERDICIONES Y PROHIBICIONES

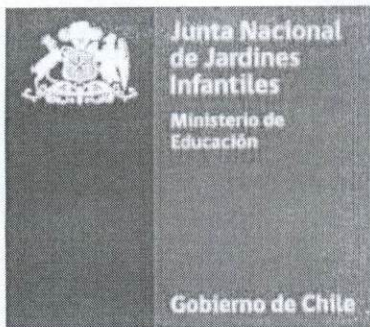
A. HIPOTECAS Y GRAVAMENES

De acuerdo al Certificado de Hipotecas, Gravámenes y prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de _____ (ciudad), de fecha _____ de _____ de _____, el inmueble inscrito a fojas _____ N° _____, del Registro de Propiedad del año _____ del CBR de _____, revisado los registros de Hipotecas y Gravámenes desde el año _____ a la fecha, el inmueble presenta las siguientes inscripciones VIGENTES que afectan su dominio: DETALLAR LAS INSCRIPCIONES.

B. INTERDICIONES Y PROHIBICIONES

Revisado el registro de Interdicciones y prohibiciones de enajenar, la propiedad registra una inscripción: DETALLAR EN CASO QUE EXISTAN.





III. EXPROPIABILIDAD

- Según certificado N° _____, de fecha _____ de febrero de _____, de la Ilustre Municipalidad de _____, que indica que la propiedad correspondiente _____, Rol N° _____, _____ (no o si) se encuentra afecto a declaración de utilidad pública.
- Según Certificado N° _____, de _____ de _____ de _____, emitido por SERVIU, que indica que el inmueble ubicado en _____, de la Comuna de _____ Rol Avalúo _____ (no o si) se encuentra afecto a expropiación por SERVIU de _____ (ciudad).

IV. CONTRIBUCIONES:

Se acompañan certificados de Avalúo Fiscal de fecha _____, correspondiente a: _____ ROL N° _____, (indicar lo que se desprende del certificado Ej.: que acredita que la propiedad, correspondiente _____, Avaluada en \$ _____, se encuentra afecto a impuestos por la suma de \$ _____ y Exenta de impuestos por la suma de \$ _____) Conforme certificado de deuda extendida por el servicio de Tesorería, se desprende que:

- El inmueble correspondiente al Rol _____, de la comuna de _____, no registra deudas al _____.

V. OTROS CERTIFICADOS

- Enumerarlos, como por ejemplo:
- Certificado de Numero N° _____ de fecha _____, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de _____, correspondiente a _____ (Dirección).

VI. CAPACIDAD DE COMPARECIENTES

Individualización con antecedentes de personería en caso de persona jurídica.

VII. OBSERVACIONES EN RELACION A LOS ANTECEDENTES

Cualquier observación que debiera quedar consignada.

VIII. CONCLUSION

- 1.- Sobre los Títulos: Que conforme a los antecedentes examinados, dichos títulos _____ (cumplen o no cumplen) los requisitos establecidos para ser considerados en orden, con la salvedad de aquellos observaciones que se consignan al final.
- 2.- Sobre la Transferibilidad del inmueble:

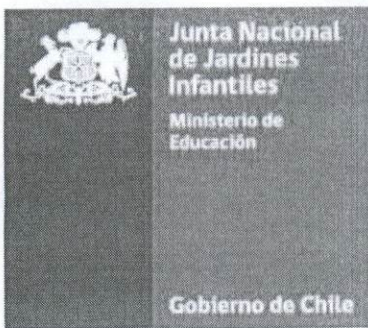
Atentamente,

Nombre y firma ABOGADO

Fecha, _____ Ciudad _____



CHECK LIST	
DOCUMENTO	SI/NO
1. Suscripción e inscripción Promesa de compraventa.	
2. Copia de inscripción de Dominio, con vigencia.	
3. Inscripción de los últimos 10 años.	
4. Certificado Hipoteca, Gravámenes y Prohibición.	
5. Certificado de Informes Previos.	
6. Certificado de Número del Inmueble.	
7. Certificado de no expropiación SERVIU.	
8. Certificado de no expropiación Municipal.	
9. Rol de avalúo Fiscal.	
10. Certificado de deuda de contribuciones.	
11. Estudio de Título.	
12. Inscripción contrato de compraventa.	



4) ANEXO N° 4:

ANEXO N° 4

INFORME DE TASACIÓN

RESUMEN DE INFORME DE TASACIÓN

- 1.- SOLICITANTE :
- 2.- PROPIETARIO :
- 3.- TIPO DE BIEN :
- 4.- DIRECCIÓN :
- 5.- ROL :
- 6.- COMUNA :
- 7.- REGIÓN :
- 8.- CIUDAD :
- 9.-TASADOR :

INSERTAR FOTO

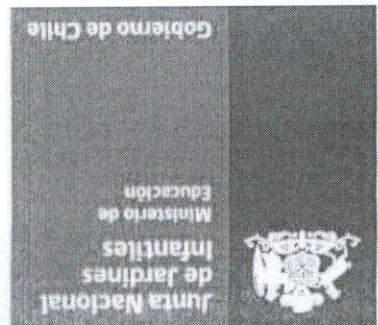




_____ de _____ de 201

Valor UF al _____ / _____ / 201 \$ _____
-(En pesos chilenos)

VALOR DE TASACIÓN TOTAL UF _____ = \$ _____





INFORME DE TASACIÓN

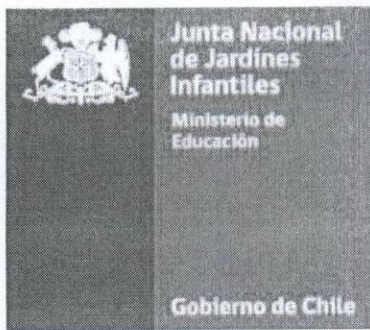
PROPIETARIO :
TIPO DE BIEN :
DIRECCIÓN :
ROLES :
COMUNA :
REGIÓN :
CIUDAD :
TASADOR :
FECHA : _____ DE _____ 2015
VALOR UF : \$ _____
VALOR TASACIÓN : \$ _____ = UF _____

1. GENERALIDADES
2. UBICACIÓN
3. URBANIZACIÓN

Plano de ubicación.	Foto aérea.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. ANTECEDENTES MUNICIPALES
6. ASPECTO LEGAL NORMATIVO
De acuerdo al Plan Regulador vigente la Zona es:
Usos de suelo permitidos:
Usos de suelo prohibidos:
Condiciones de subdivisión predial y edificación:
7. ROL DE CONTRIBUCIÓN Y AVALÚO FISCAL
8. TERRENO
9. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA
10. CONSTRUCCIONES Y OBRAS ANEXAS:
 - 10.1. PROGRAMA
 - 10.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
11. FOTOS
12. REFERENCIAS DE MERCADO





Señalar fuente

DIRECCIÓN	TERRENO	CONSTR	TOTAL UF	TOTAL \$

- 13. VALOR DE RENTA
- 14. AVALÚO FISCAL
- 15. ANTECEDENTES DE SUPERFICIE
- 16. VALORIZACIÓN

	SUP m ²	VALOR M ² UF	VALOR M ² \$	VALOR \$	VALOR UF
TERRENO				0	0
CONSTR EXISTENTE				0	0
OBRAS ANEXAS				0	0
VALOR TOTAL				0	0
UF AL XX/XX/20 IX	XXXXXX	VALOR COMERCIAL			

VALOR DE TASACIÓN TOTAL UF = \$ _____ - (en pesos chilenos)

Valor UF al ____/____/201__ = \$ _____

Santiago, ____ de _____ de 201__.





DECLARACIÓN DEL TASADOR

EL TASADOR QUE SUSCRIBE, DECLARA LO SIGUIENTE:

10. Que no tiene hoy ni quiere tener en el futuro interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.

Que no tiene personal interés, ni participación en los usos que se hagan de la tasación.

11. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera y no ha obviado nada de importancia.

12. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad y su vecindario, están mencionados.

13. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe, han sido preparadas por el tasador firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación.

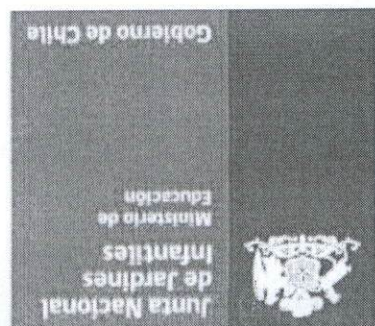
Santiago, ____ de _____ de 201__.

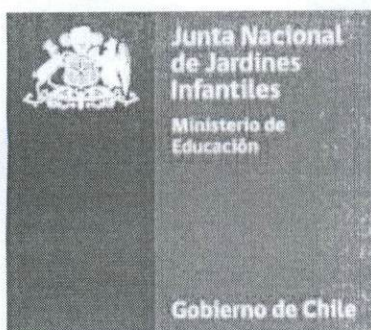




ANÁLISIS COMPARATIVO INFORMES DE TASACION		VALOR UF	FECHA	REGIÓN
ANTECEDENTES DEL INMUEBLE				
REGION				
COMUNA				
DIRECCION				
ROL				
ANTECEDENTES DEL TASADOR				
NOMBRE		RUT	EMAIL	
1				
2				
3				
ANÁLISIS VALOR				
TASACION 1 (T1) (MENOR VALOR TASACION)		UF	\$	
TASACION 2 (T2) (VALOR TASAC. INTERMEDIO)		UF	\$	
TASACION 3 (T3) (MAYOR VALOR TASACION)		UF	\$	
CÁLCULO				
1-	DIFERENCIA % ENTRE T1 Y T3 (SI ES IGUAL O MENOR QUE 10%) SE SUMAN LOS VALORES DE (T1+T2+T3)/3 EL RESULTADO ES EL VALOR PORCENTUAL DE LA TASACION			
2-	DIFERENCIA % ENTRE T1 Y T3 (SI ES MAYOR QUE 10%) SE CALCULA DIFERENCIA PORCENTUAL (T1 Y T2) Y SE CALCULA DIFERENCIA SE PORCENTUAL (T2 Y T3), SE COMPARA RESULTADO DIFERENCIA (T1 Y T2) (T2 Y T3) Y LAS 2 TASACIONES CON MENOR DIFERENCIA SE SUMAN Y SE DIVIDEN POR DOS DANDO EL VALOR DE TASACION.			
3-	EN CASO QUE LA DIFERENCIA ENTRE (T1 Y T2) SEA IGUAL QUE LA DIFERENCIA ENTRE (T2 Y T3) SE CONSIDERARÁ COMO VALOR DE TASACION EL PROMEDIO ENTRE (T1 Y T2).			
VALOR PROMEDIO FINAL DE TASACION		UF	\$	
FIRMA RESPONSABLE		FIRMA DIRECTORA/OR REGIONAL		

5) ANEXO N° 5: ANÁLISIS COMPARATIVO INFORMES DE TASACION





6) ANEXO N° 6: RESUMEN DE OFERTA Y DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD

RESUMEN DE OFERTA Y DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD

Por intermedio del presente instrumento, se certifica que, en el marco de la adquisición de inmuebles para la construcción de salas cunas y jardines infantiles, fue analizada la oferta de la siguiente propiedad:

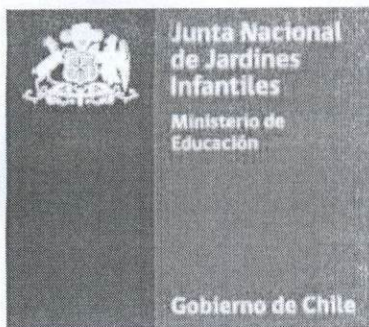
1. Individualización del Inmueble y su propietario:

Inmueble ubicado en _____, de la comuna de _____, inscrita a fojas _____, número _____, del año _____, del Conservador de Bienes raíces de _____. Rol de Avalúo _____, de propiedad de don (ña) _____, Rut N° _____.

2. Conforme la certificación técnica entregada por la Unidad de Infraestructura de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y efectuado el análisis jurídico de los antecedentes, reflejado en el estudio de título, que forman parte integrante de análisis técnico-jurídico, de la propiedad individualizada precedentemente, se concluye que la propiedad sublite cumple, en la especie, con todos y cada uno de los requisitos legales, para ser considerada en orden y en consecuencia ser adquirida por la JUNJI para ser destinada a la construcción de Salas cuna y/o jardín infantil.

3. Se deja constancia que para la elaboración de la presente certificación, se tuvieron a la vista los documentos actualizados y vigentes de la propiedad, pudiéndose constatar que no existen modificaciones en relación a lo informado en el estudio de títulos elaborado con fecha _____.





7) ANEXO N° 7: CARTA OFERTA

CARTA OFERTA

SEÑOR(ES) (AS):

PRESENTE

De nuestra consideración:

Por intermedio de la presente, me dirijo a Ud., con la finalidad de formalizar nuestro interés por adquirir la propiedad ubicada en _____, conforme a las siguientes condiciones previamente pactadas:

1.- DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: _____.

Superficie: _____.

Datos de inscripción: fojas _____ número _____, del año _____ del conservador de Bienes raíces de _____.

Rol de Avalúo: _____

Propietario: _____

2.- TÉRMINOS GENERALES

La presente oferta tendrá vigencia desde la fecha de su aceptación por parte de "EL VENDEDOR".

El VENDEDOR, acepta por este acto que la celebración del contrato de compra venta quedara sujeto a la autorización que otorgue el Ministerio de Hacienda, conforme lo establece el artículo 14 de la ley 20.128, que dispone que los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N° 1.263, de 1975, necesitarán autorización previa del Ministerio de Hacienda para comprometerse mediante "contrato de arrendamiento de bienes con opción de compra o adquisición u otro título del bien arrendado **y para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad o el uso y goce de ciertos bienes, y de determinados servicios**".

3.- BASES DE LA OFERTA

Valor total de la propiedad: UF _____ (en palabras Unidades de Fomento).

Conforme a lo señalado en el punto 2 de la presente carta oferta, el arrendador acepta que la suscripción del contrato de compra venta se verifique una vez que se cuente con la aprobación señalada en dicho punto. La presente carta oferta no irroga costo, ni multas, ni indemnización alguna a la cual quede sujeta el oferente.

Sin otro particular y atento a vuestra respuesta,

Le saluda cordialmente

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

xxx/xxx/

DISTRIBUCIÓN:

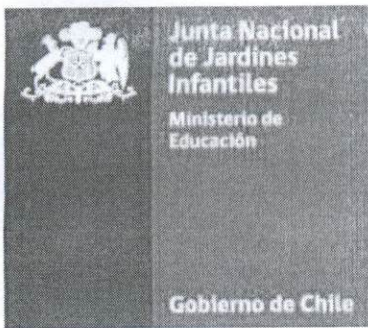
Vicepresidencia

Dirección Regional _____

Programa Meta Presidencial JUNJI

Of. Partes y Archivo





3.- **DIFÚNDASE** la presente resolución a los funcionarios del nivel central y de las Direcciones Regionales de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA L.
VICEPRESIDENTA EJECUTIVA
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

DLdeML/LRM/MJS/CGDC/CCT/YSM/SMV/smv

DISTRIBUCIÓN:

- Vicepresidenta Ejecutiva
- Directores (as) Regionales I a XV Región
- Asesorías Jurídicas Regionales I a XV Región
- Departamento de Planificación
- Departamento de Recursos Financieros
- Unidad de Meta Presidencial (DIRNAC)
- Coordinadores Meta Presidencial I a XV Región.
- Subdirecciones de Recursos Financieros I a XV Región
- Archivo D. Jdco.: (153(6)/2015)

