

**AUTORIZA TRATO DIRECTO PARA
CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE
VALORIZACIÓN DE TERRENO
URBANO, ROL DE AVALUÓ 102-20.**

RESOLUCIÓN N° 573 /2024

28 de noviembre de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo 8° letra g) de la Ley N° 19.886, sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; en el artículo 10 N° 7 letra e) del Decreto Supremo N° 250 de 2004, del Ministerio de Hacienda, que Aprueba Reglamento de la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; el Memorándum N°2601/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024, de la Dirección de Administración y Finanzas; la propuesta de servicio de Tasación presentada por el proveedor "Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios Arenas & Cayo S.A."; las disposiciones Tercera, Cuarta y Novena Transitorias de la Ley N° 21.0140, que crea el Sistema de Educación Pública; el artículo 43 de la Ley N° 21.640, del Ministerio de Hacienda; el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria de fecha 21 de noviembre de 2024; y, las facultades generales de administración de la Secretaria General de la Corporación Municipal de Servicios y Desarrollo de Maipú.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, la Corporación Municipal de Servicios y Desarrollo de Maipú, es una entidad de derecho privado y tiene por función la planificación de los recursos pedagógicos y administrativos para dar cumplimiento a las necesidades de la totalidad de los establecimientos municipalizados de la comuna de Maipú. En su carácter de organización de servicio público, tiene la misión de administrar y gestionar la educación municipal de la comuna de Maipú, establecimientos que cubren todos los niveles y modalidades como sala cuna, enseñanza preescolar, enseñanza básica, enseñanza media científico-humanista y técnico profesional y programas de educación para adultos.
- 2) Que, mediante Memorándum N° 2601/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024, de la Dirección de Administración y Finanzas de esta Corporación, se ha requerido la contratación de los servicios de valorización de terreno urbano, Rol 102-20, comuna de Maipú, que se realice con enfoque de rentabilidad, utilizando metodología de valor residual dinámico, que comprenda estudio de mayor y mejor uso, estudio de cabida, estudio de mercado y flujo de caja descontado.
- 3) Que, para la adquisición de los servicios señalados en el numeral precedente, la Dirección de Administración y Finanzas ha acompañado una propuesta de servicio de tasación de fecha 18 de noviembre de 2024, del proveedor "Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios Arenas & Cayo S.A.", RUT N° 76.715.810-6, que da cuenta de las siguientes condiciones:



Arenas&Cayo
Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios

PROPUESTA DE SERVICIOS Y HONORARIOS
Valoración Terreno Las Condes

Antecedentes del mandante

Solicitante : Vania Palma
Correo : vnpalma0@gmail.com

Objetivo de la propuesta

El objetivo de la presente propuesta es entregar los honorarios por la Tasación de **Terreno Urbano de 4.690 m²**, destino Educación Cultura según SII, ubicado en la comuna de Maipú, rol 102-20, dirección Pajaritos 2756 (detalle en anexos).

Alcance de la propuesta

La tasación se realizará utilizando el Enfoque de Rentabilidad, Metodología de Valor Residual Dinámico, que comprende lo siguiente:

- Estudio de Mayor y Mejor Uso
- Estudio de Cabida*
- Estudio de Mercado
- Flujo de Caja Descontado

* Es necesario contar con CIP actualizado de la propiedad.

Honorarios y forma de pago

Honorarios

Considerando que el encargo se refiere a la Tasación de **Terreno Urbano de 4.690 m²**, destino Educación Cultura según SII, ubicado en la comuna de Maipú, los honorarios por este trabajo ascienden a **UF 65** (sesenta y cinco Unidades de Fomento) + IVA.



Forma de pago

En relación a la forma de pago, se propone la siguiente estructura:

100% para dar inicio al trabajo.

Esperando haber cumplido con el requerimiento inicial, le saluda cordialmente a Ud.,



Teodosio C. Cayo Araya
Gerente General



Ma. Francisca Thielemann P.
Gerente Proyectos

4) Que, el artículo el artículo 8° letra g) de la Ley N° 19.886, sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios, prescribe que procederá la licitación privada o el trato o contratación directa en los casos fundados cuando:” Cuando, por la naturaleza de la negociación, existan circunstancias o características del contrato que hagan del todo indispensable acudir al trato o contratación directa, según los criterios o casos que señale el reglamento de esta ley.

- 5) Que, el artículo 10 del Reglamento de la citada ley señala que *“La licitación privada o el trato o contratación directa proceden, con carácter de excepcional, en las siguientes circunstancias N° 7: Cuando por la naturaleza de la negociación existan circunstancias del contrato que hagan del todo indispensable acudir al trato o contratación directa, de acuerdo a los casos y criterios que se señalan a continuación: letra d) “Si se requiere contratar consultorías cuyas materias se encomiendan en consideración especial de las facultades del Proveedor que otorgará el servicio, por lo que no pueden ser sometidas a una licitación, y siempre que se refieran a aspectos claves y estratégicos, fundamentales para el cumplimiento de las funciones de la entidad pública, y que no puedan ser realizados por personal de la propia entidad”.*
- 6) Que, la disposición Tercera Transitoria de la Ley N° 21.040, que crea el Sistema de Educación Pública, dispone que la calidad de Sostenedor de los Servicios Locales, respecto de los establecimientos de su dependencia, entrará en vigencia respecto de cada Servicio Local en la fecha del traspaso del servicio educacional. Por su parte, la disposición cuarta transitoria, de esta misma ley, precisa que el traspaso del servicio educacional que prestan las municipalidades, directamente o a través de las Corporaciones Municipales creadas de conformidad al Decreto con Fuerza de Ley N° 1-3.063, de 1980, del Ministerio del Interior, a los Servicios Locales de Educación Pública creados de conformidad al artículo 16 de la referida normativa, se realizará en la oportunidad, forma y condiciones establecidas en las demás disposiciones transitorias.
- 7) Que, por su parte, el artículo 43 de la Ley N° 21.640 de 2023, del Ministerio de Hacienda, Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024, postergó el traspaso del Servicio Local de Educación Pública Santa Corina, para el 01 de enero de 2025.
- 8) Que, en atención a lo señalado en los Considerandos 6 y 7 precedentes, la calidad de Sostenedor de esta Corporación cesa impostergablemente el 01 de enero de 2025, razón por la cual una vez concluidos los procesos de rendiciones de recursos y aportes estatales recibidos deberá su Directorio y Asamblea de socios, disponer la disolución de esta entidad disponiendo la enajenación de sus bienes muebles e inmuebles, requiriendo en consecuencia, un informe técnico o tasación del bien inmueble donde mantiene las instalaciones de su casa central.
- 9) Que, el proveedor **“Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios Arenas & Cayo S.A.”**, es un proveedor que lleva trabajado en Chile desde el año 2006, por lo que este año cumple 18 años en el mercado, siendo pioneros en la capacitación y formación de tasadores inmobiliarios, acuñando una sólida experiencia en la valoración y peritaje de inmuebles atípicos como también en el ámbito financiero y tecnológico, dedicados a cubrir distintas necesidades de valoración, especializándose en la tasación de bienes tangibles e intangibles, tanto a nivel nacional como internacional y al alero de la norma financiera IFRS.

10) Que, existe disponibilidad presupuestaria de la entidad, según lo que se establece en el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, de fecha 21 de noviembre de 2024, con cargo a Presupuesto Operacional; cuyo gasto y contratación fue debidamente aprobada por la Directora de Administración y Finanzas, según consta en el certificado antes señalado.

RESUELVO:

1. **AUTORÍZASE** a contratar bajo la modalidad de **TRATO DIRECTO** los servicios de valorización de terreno urbano, Rol 102-20, comuna de Maipú, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° letra g) de la Ley N° 19.886, sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios, en relación al artículo 10 N° 7, letra d) del Decreto Supremo N° 250 de 2004, del Ministerio de Hacienda, que Aprueba Reglamento de la Ley N° 19.886, al proveedor "**COMPAÑÍA DE TASACIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS ARENAS & CAYO S.A.**", RUT N° 76.715.810-6, por el monto único y total de **65 U.F. (sesenta y cinco Unidades de Fomento)** más I.V.A., los cuales serán pagados dentro de los 30 días contados desde la recepción conforme de la correspondiente factura.
2. **DETERMÍNASE** que el objeto de la presente contratación son los servicios de valorización de terreno, en los términos que da cuenta la propuesta de servicio de tasación de fecha 18 de noviembre de 2024, del proveedor "**Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios Arenas & Cayo S.A.**".
3. **DÉJESE ESTABLECIDO**, que la Unidad Técnica para la presente contratación será la Dirección de Administración y Finanzas, a quien les corresponderá la supervisión de la correcta y oportuna prestación de servicios que por el presente acto se contratan.
4. **IMPÚTESE** el gasto que irroga la presente contratación a los recursos Operacionales de esta Corporación, conforme el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria de fecha 21 de noviembre de 2024.
5. **FORMALÍCESE** la contratación a través de este acto administrativo y la emisión de la respectiva Orden de Compra.



VANIA PALMA ROJAS
SECRETARIA GENERAL

CORPORACIÓN MUNICIPAL DE SERVICIOS Y DESARROLLO DE MAIPÚ


VPR/ADM/JMV

Distribución:

- Secretaría General
- Dirección de Administración y Finanzas
- Dirección de Control Interno
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Departamento de Adquisiciones
- Archivo

