



1585

10993

26.SET.14

ORD : N° _____
ANT. : Ord. N°14196/ 26 diciembre 2013.
FACULTAD OF. (O) N° 048/ 7 de abril 2014.
MAT. : Propuesta de compra lotes J, J, K del Campus
Antumapu de la Universidad de Chile.
ADJ : Ord. N°14196/ 26 diciembre 2013.
FACULTAD OF. (O) N° 048/ 7 de abril 2014.
Plano GS-AD2.
Informe: Antecedentes comunes de los terrenos e
Informes del 1-11. Propietario Terreno: Universidad
de Chile, Facultad de Ciencias Agronómicas.

SANTIAGO,

A : ROBERTO NEIRA ROA
DECANO FACULTAD DE CIENCIAS AGRONÓMICAS UNIVERSIDAD DE CHILE

DE : ALBERTO PIZARRO SALDÍAS
DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO (PT)

Junto con saludarle, informamos a usted que este Servicio cuenta con el financiamiento para la adquisición de los terrenos propiedad de la su institución, localizados en el Campus Antumapu, en virtud de que existe total disposición de las autoridades de la Universidad para realizar dicha transacción.

En las últimas reuniones sostenidas tanto en el Servicio como en la Facultad de Agronomía, se informó por parte vuestra que el proceso de validación de la venta debe pasar por aprobaciones internas de la Universidad, que incluye la participación de distintas instancias: La Facultad de Agronomía, el Rector, el Consejo Universitario y finalmente el Senado Universitario, estimado en ello una duración de 6 meses. Además informaron que dicho proceso se debe realizar mediante Licitación y no por venta directa.

A raíz de esta información, se propone a ustedes realizar la transferencia a través un Acuerdo Expropiatorio para la adquisición de las 32,9 hectáreas de terreno conformado por el polígono de Avenida San Francisco; Avenida Observatorio, Avenida Lo Martínez y zona denominada Reserva Ecológica del Campus Antumapu, singularizados inicialmente en los lotes I, J, K, de dicho plantel.

• Acuerdo Expropiatorio:

El SERVIU es una de las instituciones autorizadas para efectuar adquisiciones mediante Expropiación. Dicho proceso se encuentra regulado por el D.L. N° 2186 de junio de 1978. El mismo se realiza de la siguiente manera.

1. Se identifican inmuebles necesarios para ejecutar proyecto o programa. Fase cumplida.
2. Se identifica financiamiento. Para el caso de esta adquisición se cuenta con recursos obtenidos mediante modificación presupuestaria, Decreto 861/26 de mayo 2014.
3. Se solicita aprobación de Programa de Expropiaciones. Programa Aprobado.
4. Aprobado el Programa, se solicita autorización a la SEREMI MINVU. En proceso.
5. Con la autorización, se designa Comisión de 3 peritos tasadores independientes, seleccionados de una lista autorizada por el Ministerio de Hacienda. En proceso.
6. Visita el inmueble de la comisión de peritos para realizar Informe de Tasación.
7. Entregado Informe de Tasación, se dicta la Resolución Expropiatoria. El valor en el informe de tasación es el monto de indemnización, que se establece en base al valor de mercado y no del avalúo fiscal.
8. Se publica el día primero o día 15 extracto de la Resolución en Diario Oficial y diario nacional.
9. Se procede al pago, directamente mediante acuerdo, o mediante consignación judicial.
10. En caso de acuerdo, se entrega en el acto el terreno, o bien se fija plazo para ello.
11. En caso de consignación, se debe efectuar segunda publicación ordenada por el Tribunal, y sólo realizado esto, se puede pedir autorización para la toma de posesión material del terreno.

• Precio Adquisición:

En cuanto al precio de adquisición, como es de su conocimiento, existe una brecha entre el precio evaluado inicialmente por SERVIU RM (1,02 UF/m²) y lo solicitado por la facultad (1,5 UF/m²). Se ha clarificado a las autoridades de la facultad que el precio a estipular debe ser coherente con la plusvalía que se desprende del Usos de Suelo actual que poseen los predios y no conforme a las expectativas que pudiesen darse en escenarios futuros

1/2

al alero del cambio de normativa territorial que pudiese gestionar este ministerio. Debido a la falta de antecedentes que avalen el precio oferta que ha informado la Facultad de Agronomía (FACULTAD OF. (O) N° 048/ 7 de abril 2014); y sumado a que el precio a que asciende la Tasación Serviu no satisface las expectativas de ustedes como futuros vendedores, se plantea por parte de SERVIU RM realizar tasaciones con peritos registrados en la lista del Ministerio de Hacienda. Se sugiere además, que los vendedores documenten el precio oferta mediante tasaciones; sugerencia que es aceptada por la Universidad.

En resumen, los 11 informes de tasaciones realizados para cada uno de los lotes existentes actualmente arrojaron los siguientes montos:

LOTES	SUPERFICIE	UF M2	VALOR TOTAL TERRENO EN UF
Lote k2	10.000	1,36	13.599,83
Lote k3	10.000	1,39	13.900,00
Lote k4	10.000	1,32	13.200,02
Lote k5	10.000	1,32	13.200,02
Lote k6	20.000	1,20	24.000,34
Lote k7	20.000	1,20	24.000,34
Lote k8	20.000	1,14	22.799,65
Lote k9	20.000	1,20	24.000,34
Lote k10	17.999,41	1,26	22.679,42
Lote I	66.652,00	1,11	73.984,20
Lote J	85.050,00	1,14	96.955,53
	289.701		342.319,69

Hay que recalcar que las tasaciones iniciales de SERVIU RM datan de 8 meses y además fueron realizadas de acuerdo a la subdivisión existente en ese momento, 3 grandes lotes I, J, K, del que en conjunto suman una superficie total de 329.031 metros cuadrados. Posterior a estas tasaciones, el lote k se subdividió en los lotes k1, k2, k3, k4, k5, k6, k7, k8, k9, k10. No se consideró en tasaciones del perito, el lote K1, ya que la universidad tiene un posible comprador del mismo.

Conforme a lo anterior, nos parece razonable proponer a ustedes, la adquisición de 289.701 metros cuadrados de su propiedad a través del mecanismo de Acuerdo Expropiatorio, por un valor aproximado de 342.319,69 UF (1.18 MTS2) Dicho valor deberá ser ratificado a través de la Comisión de Peritos durante el proceso de adquisición. Éste mecanismo permitirá concretar la trasferencia de los terrenos al SERVIU RM dentro del presente año.


ALBERTO NAVARRO SALDÍAS
INGENIERO GEÓGRAFO PUC
DIRECTOR (PT)
SERVIU REGION METROPOLITANA
DIRECTOR


EZL/LBF

- Distribución:
- Destinatario: Santa Rosa 11315, La Pintana.
 - Facultad de Ciencias Agronómicas, Universidad de Chile.
 - Casilla 1004-Santiago, Chile.
 - Dirección Serviu RM
 - Departamento Gestión Inmobiliaria (N° Int. 3215)
 - Subdirección de Administración y Finanzas.
 - Sección Ejecutivos de Proyectos.
 - Sección de Adquisiciones de Inmuebles.