



ORD DIJUR. Nº 358.

ANT: ORD N° 411 de fecha 13 septiembre de 2024, Jefe División de Bienes Nacionales.

MAT: Informa solicitud de visación de Estudio de Título de compra de inmueble ubicado en calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago.

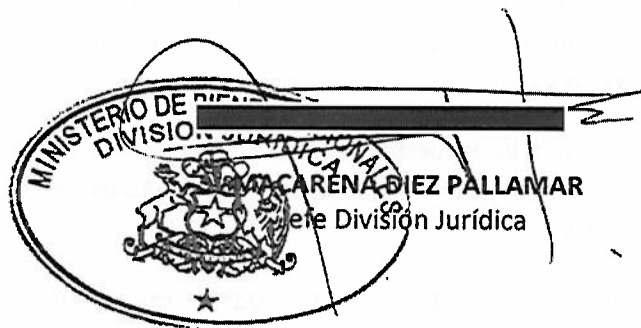
SANTIAGO, **27 SEP 2024**

A: JEFE DIVISIÓN DE BIENES NACIONALES

DE: JEFA DIVISIÓN JURÍDICA

En relación a lo solicitado mediante oficio del antecedente, y realizado el correspondiente análisis a los documentos y títulos, es dable informar que en mérito a estos y al respectivo estudio de título efectuado, proseguir con los trámites necesario para dictar el acto administrativo que corresponda, para lo cual se devuelve el expediente, a objeto que usted pueda informar a la Sra. Ministra de Bienes Nacionales.

Sin otro particular, saluda atentamente.



Ch
CTO

Distribución:
Destinatario
Archivo Dijur.



ORD. N°: **Nº 435**

ANT: 1.- Oficio ORD. DIJUR N°358 de 27 de septiembre de 2024, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales.

2.- Oficio ORD. N°387 de 15 de agosto de 2024, del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural

3.- Oficio ORD. N°417 de 13 de septiembre de 2023, de la División de Bienes Nacionales.

MAT: Informa solicitud de compra de inmueble ubicado en comuna de Providencia, provincia de Santiago, Región Metropolitana.

SANTIAGO, 27 SEP 2024

DE: JEFE DIVISION DE BIENES NACIONALES (S)

A: MINISTRA DE BIENES NACIONALES

Junto con saludar, a través del oficio ORD. N°387 de 15 de agosto de 2024, la Directora del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural remitió la documentación relacionada con el inmueble perteneciente a la familia Allende con la finalidad de que los antecedentes sean analizados por este Ministerio para una eventual compra de la propiedad.

El inmueble es de dominio particular y corresponde a una propiedad ubicada en calle Guardia Vieja N°392, Rol N° 1030-00011, comuna de Providencia, provincia de Santiago, región Metropolitana.

A través del oficio ORD. N° 417 de 13 de septiembre de 2023, la División de Bienes Nacionales solicitó a la División Jurídica la visación del Estudio de Títulos de la compra del inmueble recién individualizado.

Conforme a lo expuesto, la División Jurídica – a través del oficio ORD. DIJUR N°358 de 27 de septiembre de 2024- aprobó el Informe de Títulos y remitió los antecedentes para proceder con la tramitación.

En virtud de lo señalado, remito a Ud. Informe de Títulos del inmueble referido precedentemente con su correspondiente documentación.

INFORME DE TÍTULOS

I.- DATOS ACTUALES PROPIETARIOS

1. Persona Natural

Nombre: Carmen Paz Allende Bussi

Profesión: [REDACTED]

C.I.: [REDACTED]

Estado Civil: [REDACTED]

Certificado de Matrimonio emitido el 24 de marzo de 2024 por el Servicio de Registro Civil e Identificación que cuenta con la subinscripción de 10 de septiembre de 2008 que deja constancia de la Sentencia del [REDACTED] de 4 de noviembre de 2007, causa rol [REDACTED], en la que se declaró el [REDACTED]

Representación: conforme a Escritura Pública de 2 de septiembre de 2024 otorgada ante Notario Público Titular de la trigésima octava notaría de Santiago, María Soledad Lascar Merino, Carmen Paz Allende Bussi confirió poder especial tan amplio como en derecho se requiera a Felipe Vio Lyon para que en su nombre venda, enajene y transfiera el inmueble consistente en la propiedad de calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia.

2. Persona Natural

Nombre: María Isabel Allende Bussi

Profesión: [REDACTED]

C.I.: [REDACTED]

Estado Civil: [REDACTED]

Certificado de Matrimonio emitido el 24 de marzo de 2024 por el Servicio de Registro Civil e Identificación que cuenta con la subinscripción de 28 de enero de 1981 que deja constancia de la Sentencia del [REDACTED] de 10 de diciembre de 1980 en la que se declaró la [REDACTED]

Representación: conforme a Escritura Pública de 2 de septiembre de 2024 otorgada ante Notario Público Titular de la trigésima octava notaría de Santiago, María Soledad Lascar Merino confirió poder especial tan amplio como en derecho se requiera a Felipe Vio Lyon para que en su nombre venda, enajene y transfiera el inmueble consistente en la propiedad de calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia.

3. Persona Natural

Nombre: Maya Alejandra Fernández Allende

Profesión: [REDACTED]

C.I.: [REDACTED]

Estado Civil: [REDACTED]

Cónyuge: Tomas Cristhian Monsalve Egaña

C.I.: [REDACTED]

Estado Civil: [REDACTED]

Certificado de Matrimonio emitido el 7 de julio de 2024 por el Servicio de Registro Civil e Identificación donde se deja constancia que los contrayentes en el acto del matrimonio pactaron [REDACTED]

Representación: conforme a Escritura Pública de 2 de septiembre de 2024 otorgada ante Notario Público Titular de la trigésima octava notaría de Santiago, Maya Alejandra Fernández Allende confirió poder especial tan amplio como en derecho se requiera a Felipe Vio Lyon para que en su nombre venda, enajene y transfiera el inmueble consistente en la propiedad de calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia.

4. Persona Natural

Nombre: Alejandro Salvador Fernández Allende

C.I.: [REDACTED]

Estado Civil: [REDACTED]

*Respecto de la fecha del C.I., el vendedor se encuentra en proceso de renovación del documento.

II.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia, provincia de Santiago, región de Metropolitana, con una superficie total de 495 m² y deslinda como sigue:

NORTE: con don Domingo Costa;

SUR: con sitio de Don Gerardo Artega K;

ORIENTE: retazo de Sitio N°3 vendió doña Frida Horstmann Muller al señor Carlos Casanueva Balmaceda;

PONIENTE: con prolongación de la calle A Costa.

El inmueble precitado se encuentra inscrito a nombre de Carmen Paz Allende Bussi, María Isabel Allende Bussi, Maya Alejandra Fernández Allende y Alejandro Salvador Fernández Allende.

La inscripción conservatoria del inmueble a nombre de los titulares citados rola a fojas 4.796 N°5.614 del Registro de Propiedad de 1977; inscripción a fojas 34.775 N°32.611 del Registro de Propiedad de 1987; inscripción fojas 48.509 N°30.595 del Registro de Propiedad de 1989; inscripción fojas 60.163 N°61.756 del Registro de Propiedad de 1998; e inscripción fojas 60.164 N°61.757 del Registro de Propiedad de 1998, todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago

III.- HISTORIA DEL INMUEBLE

El inmueble fue adquirido por Carmen Paz Allende Bussi, María Isabel Allende Bussi, Beatriz Patricia Ximena Allende Bussi y Hortensia Bussi Soto por la herencia quedada de Salvador Allende Gossens, cuya Posesión Efectiva consta a fojas 4.794 número 5.613 y la inscripción especial de Herencia rola a fojas 4.796 número 5.614, ambas correspondientes al Registro de Propiedad de 1977 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Posteriormente en el año 1977 Beatriz Patricia Ximena Allende Bussi muere, transmitiéndose sus derechos sobre el inmueble a sus hijos, Maya Alejandra Fernández Allende y Alejandro Salvador Fernández Allende, los que fueron cedidos a María Isabel Allende Bussi, según consta en la inscripción de la Posesión Efectiva a fojas 2.369 número 2.752 del Registro de Propiedad de 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La inscripción de los derechos sobre el inmueble rola a fojas 34.775 número 32.611 del Registro de Propiedad de 1987 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El año 1989 Hortensia Bussi Soto –viuda de Salvador Allende- cedió sus derechos sobre el inmueble a María Isabel y Carmen Allende Bussi, cuya inscripción se encuentra a fojas 48.509 número 30.595 del Registro de Propiedad de 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago

Por último, en 1998 María Isabel y Carmen Allende Bussi cedieron tres doce avos – cada una- de sus derechos sobre el inmueble en partes iguales a sus sobrinos Maya y Alejandro Fernández Allende, cuyas inscripciones constan a fojas 60.163 número 61.754 y a fojas 60.164 número 61.757, ambas del Registro de Propiedad de 1998 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago

En resumen, las inscripciones de dominio del inmueble de los actuales dueños constan a fojas 4.796 N°5.614 del Registro de Propiedad de 1977; inscripción a fojas 34.775 N°32.611 del Registro de Propiedad de 1987; inscripción fojas 48.509 N°30.595 del Registro de Propiedad de 1989; inscripción fojas 60.163 N°61.756 del Registro de Propiedad de 1998; e inscripción fojas 60.164 N°61.757 del Registro de Propiedad de 1998, todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, los cuales están en copias de **9 de septiembre de 2024**.

Estos títulos no se estudian en mayor detalle por tener más de 10 años a la fecha.

IV.- HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Certificado del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha **6 de septiembre de 2024** acredita que el inmueble no registra Hipotecas ni Gravámenes durante 30 años a la data precitada.

V.- PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Certificado del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha **6 de septiembre de 2024** acredita que el inmueble no registra Prohibiciones ni Interdicciones de Enajenar durante 30 años a la data precitada.

VI.- LITIGIOS

Certificado del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha **6 de septiembre de 2024** acredita que el inmueble no registra Litigios pendientes

VII.- NUMERACIÓN

Certificado de Informaciones Previas N°1326 de 13 de junio de 2024 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Providencia, indica que la numeración del inmueble es Calle Guardia Vieja N°392.

VIII.- SERVICIOS BÁSICOS

- Conforme a la revisión del portal de pagos de ENEL el inmueble no registra morosidades respecto del pago de los servicios de electricidad.
- Conforme a la revisión del portal de pagos de Aguas Andinas el inmueble no registra morosidades respecto del pago de los servicios sanitarios de agua potable.
- Conforme a la revisión del portal de pagos de Metrogas el inmueble no registra morosidades respecto del pago de los servicios de gas.

IX.- EXPROPIACIONES

-Certificado N°3052042 de 9 de septiembre de 2024 que acredita que el inmueble no se encuentra afecto a Expropiación del SERVIU Metropolitano.

-Certificado de Informaciones Previas N°1326 de 13 de junio de 2024 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Providencia que acredita que el inmueble se encuentra afecto a Declaratoria de Utilidad Pública de Vialidad para ensanche de 3 metros en su frente a la calle Guardia Vieja.

X.- AVALUO FISCAL Y CONTRIBUCIONES

-Certificado de 11 de septiembre de 2024 extendido por el Servicio de Tesorería, acredita que la propiedad enrolada bajo el N°1030-00011, comuna Providencia, no registra deudas morosas por concepto de contribuciones.

-Conforme Certificado de Avalúo Fiscal, de fecha 11 de septiembre de 2024, extendido por el S.I.I., válido para el segundo semestre de 2024, el inmueble enrolado bajo el N°1030-00011, comuna Providencia, tiene la siguiente valoración:

Avalúo total: \$512.832.711.-

Avalúo exento de impuesto: \$56.846.995.-

Avalúo afecto a impuesto: \$455.985.716.-

XI.- TASACIÓN COMERCIAL

La Tasación Comercial del inmueble asciende a \$ 1.272.642.639 o UF 33.856, según Informe de Tasación de 22 de julio de 2024 evacuado por la empresa Hermes y Cia. LTDA.

La Tasación Comercial del inmueble asciende a \$1.050.422.138 o UF 27.952, según Informe de Tasación de 30 de julio de 2024 evacuado por la tasadora de propiedades María Fernanda Carramiñana.

La Tasación Comercial del inmueble asciende a \$ 1.261.919.396 o UF 33.536,15, según Informe de Tasación de 11 de julio de 2024 evacuado por la empresa Viarquitectura LTDA.

Por su parte, mediante Minuta N°22 de 2024, realizada por la Unidad de Fiscalización y Tasaciones de la División de Bienes Nacionales, se acompañó la tasación interna de 12 de septiembre de 2024, que determinó un valor comercial de \$828.920.942 o UF 21.904,59.-

XII.- PRECIO

El Ítem presupuestario correspondiente está siendo gestionado por la División de Presupuesto y Planificación y se está a la espera de esta información.

En el oficio ORD. N°429 de 5 de septiembre de 2024, la Directora Nacional del Servicio del Patrimonio Cultura, solicitó a la Directora de Presupuesto del Ministerio de Bienes de Hacienda -en atención a la Ley de Presupuesto del Sector Público para el 2024, N°24.640- modificar el presupuesto "Servicio Nacional del Patrimonio Cultura", en beneficio o incremento del presupuesto del "Ministerio de Bienes Nacionales", respecto del programa denominado Iniciativas de Inversión, Subtítulo 31, Ítem 02, de \$2.400.000.000.

Conforme a aquello se está a la espera de la autorización de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda para que el monto de dinero sea asignando al Ministerio de Bienes Nacionales.

En particular, el precio para la compra de este inmueble sería de **\$828.920.942 o UF 21.904,59**, de acuerdo con lo señalado por la Minuta N°22 de 2024, de la Unidad de Fiscalización y Tasaciones de la División de Bienes Nacionales, lo que será imputado al Ítem presupuestario corresponde al Subtítulo 29, Ítem 02 Edificaciones del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONCLUSIONES.

Sin perjuicio de las observaciones desarrolladas en el numeral siguiente y conforme los antecedentes tenidos a la vista, **se estima que los títulos se encuentran ajustados a Derecho.**

OBSERVACIONES.

1.- Respecto de los resguardos necesarios para el pago del precio de venta del inmueble, así como para garantizar al Fisco de Chile que el bien que adquiere no se encontrará afecto a hipotecas, gravámenes, prohibiciones, interdicciones o litigios pendientes a la fecha en que se efectúe su tradición, practicando la inscripción a su nombre, se dejarán los fondos, o el documento representativo de los mismos, con instrucciones al Notario autorizante de la escritura de compraventa, de que sólo sean entregados a la parte vendedora, o a quien sus derechos válidamente represente, una vez que le sea exhibida copia autorizada de la inscripción del inmueble a nombre del Fisco de Chile, con certificado de vigencia, emitido por el Conservador de Bienes Raíces competente y del certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios que dan cuenta que el inmueble no se encuentra afecto a los mismos, emitido por el Conservador de Bienes Raíces competente.

2.- La propiedad se adquiere como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus mejoras, derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, libre de ocupantes a cualquier título, libre de todo gravamen, prohibición, litigio o embargo pendiente, respondiendo la parte vendedora del saneamiento de evicción y vicios redhibitorios en conformidad a la ley.

3.- La escritura pública deberá ser redactada por un abogado del Nivel Central del Ministerio de Bienes Nacionales designado para aquella finalidad y el contrato será suscrito en representación del Fisco de Chile por quien esa autoridad ministerial designe, debiendo ser firmada por ambas partes en el plazo de 30 días desde la notificación administrativa del Decreto.

4.- En la escritura pública deberá facultarse igualmente un abogado del Nivel Central para suscribir en representación del Fisco, cualquier escritura de modificación o complementación al contrato de compraventa que sea necesaria para completar omisiones o corregir errores manifiestos, siempre y cuando éstas no impliquen modificar los términos de la esencia o naturaleza del contrato.

5.- Suscrito el contrato de compraventa, la División Jurídica del Nivel Central del Ministerio de Bienes Nacionales deberá elaborar del acto administrativo correspondiente.

Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el contrato referido, el Fisco deberá inscribir el inmueble a su nombre en el CBR competente dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo aprobatorio del contrato.

6.- En la escritura pública de la referencia se deberá facultar al portador de copia autorizada de la misma para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.

7.- Todos los gastos, derechos e impuestos de la citada escritura pública que sean de cargo exclusivo del Fisco de Chile se sujetarán a lo establecido en el artículo 4 del D.L. 1939 de 1977.

8.- Se deberá acreditar, además, el pago de las contribuciones territoriales y de los servicios básicos y municipales. En el evento que quedare o apareciere alguna deuda pendiente por éstos conceptos, originada con anterioridad al contrato de compraventa, será asumida por la parte vendedora incluyendo intereses y reajustes correspondientes.

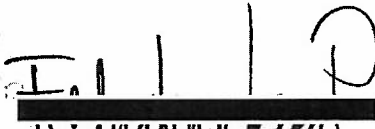
9.- La parte vendedora, al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa respectiva, deberá acompañar certificado vigente de dominio y de exención de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones, Prohibiciones de Enajenar y Litigios y Declaración de Bien Familiar.

10.- Una vez inscrito el dominio a nombre del Fisco de Chile, la Secretaría Regional Ministerial correspondiente deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 33 del D.L. 1939 de 1977.

En mérito de lo expuesto y en consideración a lo dispuesto en el Párrafo I, Título II, del D.L. 1939/1977, esta División de Bienes Nacionales estima, salvo superior resolución de Ud., que procedería dictar el Decreto Supremo (D.S.) que autoriza la adquisición a que se refieren estos antecedentes.

Saluda atentamente a Ud.




FELIPE LANCHARES PÉREZ
JEFE DIVISION DE BIENES NACIONALES (S)

FLP/FBB

Conductor N° 672409

Distribución:

-Destinatario

-División de Bienes Nacionales

-Depto. Adq. y Adm. de Bienes



38

251

ORD.GABM. N°

ANT.: Ord.N°435 de 27 de septiembre de 2024, Jefe División de Bienes Nacionales.
Doc.C.672409

MAT.: Sobre solicitud de compra de inmueble ubicado en calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia, Región de Metropolitana.

SANTIAGO,

27 SEP. 2024

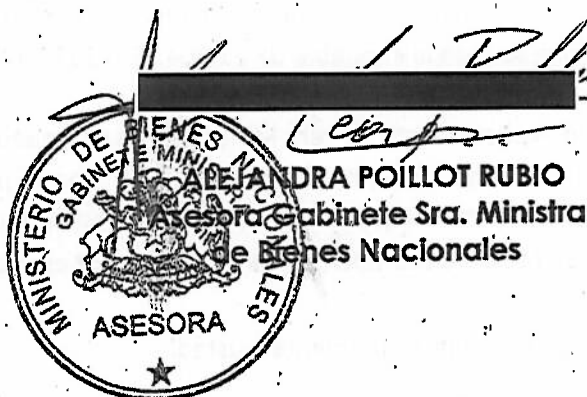
DE: ASESORA GABINETE SRA. MINISTRA

A : SEÑORA JEFA DIVISIÓN JURÍDICA

Con la sola vista de los antecedentes presentados y en consideración a lo informado por la División de Bienes Nacionales en su oficio citado en el antecedente, la Sra. Ministra ha resuelto proceder con el acto administrativo, en el sentido de autorizar la adquisición del inmueble señalado, en los términos propuestos.

POR ORDEN DE LA SRA. MINISTRA

Saluda atentamente a Ud.





ORD.: N° 358

ANT: Oficio ORD. N°387 de 15 de agosto de 2024, del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

MAT: Remite información y solicita lo que indica.

SANTIAGO,

27 SEP. 2024

DE: MINISTRA DE BIENES NACIONALES

A: FELIPE VIO
REPRESENTANTE LEGAL FAMILIA ALLENDE

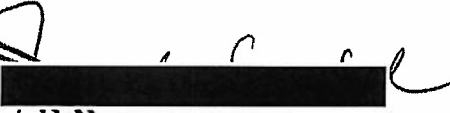
Junto con saludar, a través de ORD. N°387 de 15 de agosto de 2024, la Directora del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural remitió documentación relacionada con el inmueble perteneciente a la familia Allende ubicado en la calle Guardia Vieja N°392 en la comuna de Providencia, con la finalidad de que los antecedentes sean analizados por este Ministerio para una eventual compra de la propiedad.

Conforme a lo recién indicado, esta Secretaria de Estado analizó los antecedentes recién mencionados, considerando necesario incorporar una tasación del inmueble realizada por funcionarios especializados de la Unidad de Fiscalización y Tasaciones del Ministerio de Bienes Nacionales, con la finalidad de ponderar el precio de mercado de la propiedad.

En aquella línea, la mencionada Unidad en el informe N°22-2024 de 12 de septiembre concluyó que el valor que corresponde al inmueble UF 21.904,59 o \$828.920.942.

En virtud de lo expuesto, esta Cartera Ministerial ha estimado pertinente dar inicio a un proceso de compra del inmueble en comento proponiendo como precio la suma de UF 21.904,59 o \$828.920.942, conforme a aquello solicito Ud. manifestar su parecer sobre lo indicado y de aceptar la propuesta, se requiere acompañar una respuesta por escrito.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.


REPUBLICA DE CHILE
MARCELA SANDOVAL OSORIO
MINISTRA DE BIENES NACIONALES
Ministerio de Bienes Nacionales

PBL
HMS/FLP/FBA*

Conductor N° 673136

Distribución

-Destinatario (Calle Lota 2215, depto. 63, Providencia, fviolyon@gmail.com)

-División de Bienes Nacionales

-Depto. de Adq. y Adm. de Bienes

292613

Santiago, 9 de octubre de 2024

Marcela Sandoval Osorio
Ministra de Bienes Nacionales
Presente

Ref.: Oficio Ordinario N°358 del 27 de septiembre del 2024

De mi consideración,

Junto con saludar y agradecer el Oficio Ordinario de referencia por el cual se da inicio al proceso de compra por parte de su Cartera Ministerial del inmueble perteneciente a la familia Allende Bussi ubicado en calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia (el Inmueble), y se propone como precio la suma equivalente en pesos de UF 21.904,59, en mi calidad de representante legal de la familia Allende Bussi, manifiesto a usted lo siguiente:

La familia Allende Bussi confirma y reafirma su convicción e interés por vender el Inmueble al Estado de Chile con el único propósito que se desarrolle un proyecto que lo convierta en la Casa Museo Allende Bussi, que resalte su indiscutible valor histórico, político y patrimonial.

Sin perjuicio de lo anterior, el precio de venta propuesto por su Secretaria de Estado, es significativamente inferior al precio de mercado refrendado por tres tasaciones comerciales encargadas por el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, mediante un proceso de licitación pública, que adjudicó a tres empresas privadas, independientes y de reconocido prestigio en la materia, la tasación del Inmueble para determinar su precio de mercado. El promedio de esas tres tasaciones independientes arrojó un precio de mercado de UF 31.790, es decir un 31,1% mayor al precio por ustedes propuesto, según se detalla en el siguiente cuadro:

	UF	%
Tasación 1	33.563	
Tasación 2	27.952	
Tasación 3	33.856	
Promedio Tasaciones comerciales	31.790	
Tasación BBNN	21.905	
Diferencia Promedio Tasaciones comerciales/BBNN	9.885	31,1

Por otra parte, al revisar la tasación realizada por la Unidad de Fiscalización y Tasaciones del Ministerio de Bienes Nacionales citada en vuestro Oficio de referencia, se aprecia que la aplicación de ciertos criterios de evaluación técnica pudiese explicar la significativa diferencia en los precios.

A continuación, nos referimos a dos de esos criterios, que solicitamos sean revisados y ponderados por las unidades técnicas que correspondan en su Ministerio, con el propósito de construir un justo precio:

1) Referencias utilizadas: de los cinco inmuebles utilizados como referencia en vuestra tasación, cuatro de ellos corresponden a oficinas, y no a inmuebles residenciales, como entendemos debería ser por tratarse el Inmueble, de una casa residencial.

De estos cuatro inmuebles-oficinas, las referencias 1 y 3 de su tasación distorsionan la muestra por tratarse de inmuebles significativamente bajo las cotas de mercado para propiedades de superficies y emplazamiento comparables, ya sean casas o incluso oficinas.

En efecto, al analizar la Referencia 1, se aprecia que corresponde a un inmueble, que a pesar de ubicarse en zona de edificación que contempla doce pisos, al igual que el Inmueble, es colindante con un conjunto de Conservación Histórica y con un edificio ya ejecutado, por lo tanto, no tiene posibilidad alguna de optar a un proyecto alternativo que sustente un mayor valor de suelo. Por otra parte, de sus 320m² construidos, aproximadamente 200m² corresponden a la edificación original, y 120 m² a edificaciones livianas en su parte posterior, de muy bajo valor material y de nulo aporte arquitectónico, lo que, sumado a su fuerte desgaste por su uso actual, determinan su bajo valor.

Luego, la Referencia 3 corresponde a un inmueble que fue oficina y actualmente se encuentra prácticamente destrozado, lo que implica una inversión muy significativa para transformarlo en un inmueble habitable.

En anexo 1, se adjuntan link de ambas publicaciones (Referencia 1 y 3).

Por otra parte, si se excluyen de la muestra los inmuebles no habitacionales (oficinas) y se incorporan propiedades habitacionales publicadas actualmente en el sector específico con superficies, antigüedad y características programáticas comparables a las del Inmueble (descritas en anexo 2, que se adjunta), se obtiene el resultado que se expone en el siguiente cuadro:

	Promedio Referencias Habitacionales			Índice Terreno útil* (Valor Comercial / Sup Terreno)	Índice Construcción útil* (Valor Comer / Dup Construida)	Valor Comercial - Corregido - 5%	Índice Terreno útil* (Valor Comercial / Sup Terreno) (Corregido - 5%)	Índice Construcción útil* (Valor Comer / Sup Construida)
	Sup Terreno	Sup Const	Valor Comercial					
Sector Inmediato	497	277	30.100	60,54	108,51	28.595	57,51	103,08
	Sup Terreno	Sup Const	Valor Tasación			Valor Tasación		
Tasado Guardia Vieja	507	313	21.904	43,17	70,03	21.904		
Dif Respecto indicadores comparables mismo sector				-28,69%	-35,46%	-23,40%		

En definitiva, por las razones expuestas el Inmueble fue tasado en un valor 23,40% más bajo que el promedio de oferta del sector, a pesar de contar con más superficie de terreno y de construcción que el promedio de la muestra. Considerando además, que al promedio de la muestra se le aplicó la misma corrección de -5% utilizada en la metodología de vuestra tasación (aunque esa corrección podría ser menor).

De esta forma, al aplicar los índices que arroja la muestra de mercado con la corrección del -5%, en nuestro análisis se obtiene un valor comercial del Inmueble de a lo menos

UF29.179 (incluso aplicando el menor de los índices, que en este caso es el de terreno; 57,51 uf/m² de terreno incluida construcción), según da cuenta el siguiente cuadro:

	Promedio Referencias Habitacionales			Índice Terreno uf/m²	Índice Construcción
	Sup Terreno m²	Sup Const m²	Valor Comercial UF	(Valor Comercial / Sup Terreno)	(Valor Comer / Sup Construida)
Valor Resultante utilizando referencias comparables y con corrección del 5%	507	313	29.179	57,51	93,28

En todo caso, si se aplicara el índice de construcción como criterio de aproximación a su valor (y no de terreno), éste resultaría igualmente coincidente con las UF29.179.

Por lo tanto, estimamos que con el objeto de llegar a un justo precio, es necesario descartar esas oficinas como referencia y eventualmente reemplazarlas por muestras similares y comparables con el Inmueble, esto es, casas residenciales y no oficinas.

- 2) Depreciación por años: Al aplicar la depreciación al Inmueble, en vuestra tasación se llega a un valor promedio de sus edificaciones 13,27uf/m². Este promedio no resulta razonable (muy bajo), a la luz del alto nivel constructivo del Inmueble, su alto valor arquitectónico (realizado por la oficina de Eduardo Castillo Velasco) y muy buen estado de conservación (resaltado en el mismo informe de tasación). Lo anterior se agudiza al constatar en el mismo informe que a una edificación de inferior nivel y absolutamente destruida (Referencia 3 del informe), se le asigna un valor de construcción depreciado de 20 uf/m², y que a su vez la referencia más comparable en tipología y antigüedad de construcción (Referencia 4 del informe) se le deduce un valor de construcción depreciado de 30 uf/m².

Por lo anterior, estimamos pertinente que utilizando los mismos criterios establecidos en vuestra tasación acerca de las construcciones, se revise al alza el valor promedio de las edificaciones del Inmueble.

Finalmente, reafirmamos la voluntad inequívoca de la familia Allende Bussi de vender el Inmueble al Estado de Chile con los fines mencionados, para lo cual proponemos fijar como precio de venta del Inmueble la suma equivalente en pesos al momento de la firma de la escritura de compraventa que arroje la tasación que realice vuestra Cartera, revisada y ponderada al alza a la luz de lo aquí indicado.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.


Felipe Vialón
Representante legal Familia Allende Bussi



SOLICITUD DE COMPRA

Version: 0.8

Antecedentes de la Adquisición

Fecha de Solicitud:	22-10-2024
Nº Conductor:	
Requerimiento se encuentra en Plan de Compras:	No aplica
Presupuesto refrendado (en \$, IVA incluido):	NA
Imputación Presupuestaria (subt , item , asig):	29.02.000 - Edificios
Centro de Costo:	Jefe DBN
Código de Requerimiento Presupuestario:	NA
Monto total o estimado producto/s o servicio/s (IVA incluido):	\$ 2.208.176.07
Detalle producto/s o servicio/s y cantidades asociadas:	Adquisición de 3 inmuebles ubicados en la comuna de Providencia, región Metropolitana y que correspondían a las casas de los expresidentes Patricio Aylwin Azócar y Salvador Allende Gossens ubicadas en calle Arturo Medina N°s 3678 y 3684 y calle Guardia Vieja N°392.

Justificación de la Adquisición

La presente adquisición se enmarca dentro del plan presidencial de adquisición de inmuebles con un valor patrimonial vinculados a la historia institucional nacional, en ese contexto se propuso adquirir para el Fisco de Chile las propiedades donde residieron los fallecidos Expresidentes de la República don Miguel Patricio Aylwin Azócar y Salvador Allende Gossens, con la finalidad de perpetuar aquellos inmuebles como museo en su memoria.

Modalidad de la adquisición

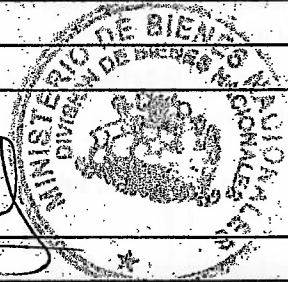
Modalidad de Compra:	Compra D.L. N° 1.939 artículos 29 y siguientes
Plazo/fecha entrega producto en Convenio Marco u otra modalidad:	31-dic-24
Nº expediente licitación (workflow):	(Indicar sólo en licitaciones públicas y/o TD revisados por el Comité de Compras)

Contratación de carácter excepcional (Adjuntar Oficio Jefatura solicita TD y los antecedentes que respaldan aplicación)

Trato Directo:	No aplica
Tipo de Trato Directo:	No aplica
Otra Modalidad de Compra:	No aplica

Antecedentes de la Unidad Demandante

Unidad Demandante:	Jefe DBN
Gestor de Compra:	Alejanro Oyarzo
Nombre y Firma Jefatura autoriza requerimiento:	
Funcionario(a) autorizado para dar recepción conforme (optativo):	



Importante: Se deben adjuntar todos los antecedentes en formato digital al conductor de tramitación.

INFORME DE TASACIÓN URBANA

Informe N°	23-2024
N° Expediente	-
Tipo	Casa
Arriendo	No
Servidumbre	No
ID Catastral	-
Rol de Avalúo	1030-11
Fecha de tasación	23-10-2024
Valor UF (Fecha tasación)	\$ 37.961,60
Superficie Terreno	507,36 m2
Superficie Construcción	312,80 m2

v.2024-05

Solicitante	Ministerio de Bienes Nacionales	Ubicación	Guardia Vieja N°392
Región	Metropolitana de Santiago	Comuna	Providencia

I. RESUMEN EJECUTIVO

UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN GENERAL

Se ha encargado a la Unidad de Fiscalización y Tasación del Nivel Central en apoyo al Departamento de Adquisición y Administración de Bienes de MBN, la elaboración de una tasación comercial para un inmueble particular ubicado en calle Guardia Vieja N° 392, sector Barrio Lyon, comuna de Providencia, región Metropolitana. Según levantamiento in situ, el inmueble cuenta con una superficie de terreno de 507,36m2, una edificación original de 271,20m2, distribuidos en 2 niveles más 1 subterráneo, con una data de 78 años y 2 ampliaciones con una superficie total de 41,6 m2.

El sector de emplazamiento de la propiedad en estudio, corresponde al denominado Barrio Lyon, sector que cuenta con buena accesibilidad, principalmente por ejes viales como lo son Av. Nueva Providencia, Av. Pedro de Valdivia y Carlos Antúnez, respecto al sector inmediato, se puede mencionar que cuenta con equipamiento, servicios y comercio en diferentes escalas, principalmente enfocados en el abastecimiento comercial y residencial.

Notas:

- Informe corresponde a una estimación del valor comercial de la propiedad, considerando terreno, edificaciones y obras complementarias, para lo cual se realiza la inspección del inmueble con fecha 12-09-2024.
- Para la elaboración del informe de tasación, se contó con información del avalúo detallado de SII, CIP (Certificado de Informe Previos), respaldo fotográfico, consulta al expediente municipal para observar las edificaciones recepcionadas y su planimetría.
- Propiedad inscrita a Fjs 50614, N° 61757, año 1998 en el CBR de Santiago. Edificación original cuenta con Permiso de obra N° 62 de 25/04/1946 – Recepción final N° 177 de 16/10/1948.
- Propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública de 3,0m en su frente a calle Guardia Vieja, según PRC vigente.

AVALÚO FISCAL TOTAL SII				
Rol SII	Semestre/Año	Valor Terreno	Valor Construcción	Valor Total \$
1030-11	2do Semestre	\$ 456.028.912	\$ 56.803.799	\$ 512.832.711

VALOR TOTAL TERRENO				
Terrano	Superficie m2	Valor UF/m2	Valor Terreno UF	Valor Terreno \$
Terrano	507,36	38,00	UF 19.279,68	\$ 731.887.500

VALOR TOTAL EDIFICACIÓN				
Edificación	Superficie Total m2	Valor Promedio UF/m2	Valor Edificación UF	Valor Edificación \$
Edificaciones	312,80	16,02	UF 5.012,04	\$ 190.265.153

DECLARACIÓN DE VERDAD:

- Que no tiene hoy ni espera 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, ni con las personas que participan en la operación.
- Que ha investigado personalmente al inmueble o en su defecto ha procurado obtener información en terreno, suficiente para tener una idea cabal sobre las características físicas del inmueble.
- Que la información que esta ficha presenta es totalmente verdadera y no ha observado nada de importante.
- Que todos los inconvenientes e imprecisiones argumentales que pueda tener el inmueble y su entorno están mencionados.
- Que las conclusiones y supuestos referidos a la información requerida en este informe han sido preparados por el tasador firmante.
- Que no se ha reservado el formato y planilla de cálculo generados por la Unidad de Fiscalización y Tasación MBN.

Por Otro, cabe señalar que el presente Informe de Tasación, se basa en los criterios generados y aprobados por la Unidad de Fiscalización y Tasación MBN.

Propiedad Fiscal del Ministerio de Bienes Nacionales

Maria Jové Arancibia Gutiérrez
Unidad de Fiscalización y Tasación
División Bienes Nacionales
Región Metropolitana de Santiago



VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	
UF 24.291,72	\$ 922.152.558

Haroldo Henríquez Aguilera
Encargado Unidad de Fiscalización y Tasación
División Bienes Nacionales
Región Metropolitana de Santiago

II. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE

INSCRIPCIÓN DOMINIO				PLANO	
F.J.S.	N°	Año	C.B.R.	N°	Fecha
60164	61757	1998	Santiago	-	-

AVALÚO FISCAL TERRENO				
Rol	Superficie m2	UF/m2	Valor \$/m2	Valor Total \$
1030-11	495,00	24,27	\$921.270,53	456.026.912

AVALÚO FISCAL CONSTRUCCIONES				
Descripción	Clase - Calidad	Superficie (m2)	Año Construcción	Valor \$
Albañilería	C-3	198,00	1.947	\$46.900.243
Albañilería	C-4	34,00	1.947	\$4.448.097
Albañilería - Subterráneo	C-4	21,00	1.947	\$1.923.147
Albañilería	C-4	27,00	1.947	\$3.632.312
			Valor Total	\$56.803.799

AVALÚO TOTAL	\$512.832.711
--------------	---------------

DESLINDES
Datos obtenidos según cartografía digital del SII, con apoyo de levantamiento de cetas Norte: con propiedad rol 1030-90628 en 33,0m, dirección Guardia Vieja N° 330. Sur: con propiedad rol 1030-12 a33,0m, dirección Guardia Vieja N° 408 Oriente: en parte con propiedad rol 1030-90536 en 15,50m, dirección Ricardo Lyon N° 445. Poniente: con calle Guardia Vieja en 15,25m .

III. CONTEXTO TERRITORIAL



CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
El sector de emplazamiento de la propiedad, corresponde a un sector específicamente destinado a uso residencial, comercial, de media a alta densidad, donde se observa desarrollo inmobiliario asociado conjunto de edificios residenciales y de oficinas. Los servicios y equipamientos se encuentran inmediatamente, existe muy próximo a la propiedad comercio minorista, el comercio mayorista se ubica principalmente en el eje principal de la comuna (Av. Nueva Providencia y Providencia), en un radio no superior a 400m de la propiedad en estudio. El sector cuenta con una accesibilidad expedita, vías en buen estado, con urbanización completa. Según Plano Regulador de la comuna de Providencia, el rol 1030-0011 se emplaza en la zona de edificación EA12 (zona de Edificación Aislada) y Zona de Uso de Suelo UpR y Er (Uso preferentemente Residencial y Equipamiento Restringido).

TIPO DE BARRIO		LOCALIZACIÓN RELACIONADA	
RESIDENCIAL	-	CENTRO CÍVICO	0,40 km
INDUSTRIAL	-	HOSPITAL - CLÍNICA	1,13 km
COMERCIAL	-	SUPERMERCADOS - COMERCIO	0,42 km
MIXTO (RESIDENCIAL, COMERCIAL)	X	COLEGIOS - UNIVERSIDADES	0,35 km
TURÍSTICO	-	ÁREAS RECREATIVAS	0,60 km

PROYECTOS PÚBLICOS / PRIVADOS FUTUROS		INTERÉS POR EL SECTOR	
MODIFICACIONES A PLAN REGULADOR	-	ALTO INTERÉS	X
AFECTACIONES AL USO PÚBLICO	X	INTERÉS REGULAR O RELATIVO	-
PAVIMENTACIÓN DE CALLES	-	BAJO INTERÉS	-
DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO	-	TENDENCIA DEL SECTOR	
CREACIÓN DE NUEVAS VÍAS	-	EXPANSIÓN URBANA	-
EXPROPIACIONES	-	ESTACIONARIA	-
PUENTES, TÚNELES, AUTOPISTAS	-	RENOVACIÓN	X
CENTRO COMERCIALES / OFICINAS	X	EN DESARROLLO	-
CONJUNTOS HABITACIONALES	-	CONDICIÓN PREDIOS CERCANOS	
EDIFICIOS HABITACIONALES	X	TERRENOS FISCALES	-
COLEGIOS	-	TERRENOS PRIVADOS	X
ESTACIONAMIENTOS	-	APTITUD DEL INMUEBLE	
INSTALACIÓN DE ANTENAS	-	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	HABITACIÓN
		USO POTENCIAL DEL INMUEBLE	HABITACIÓN, COMERCIAL

IV. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO				
VARIABLES EXTERNAS:				
UBICACIÓN				Óptima
EQUIPAMIENTO				Óptima
URBANIZACIÓN				Óptima
DESARROLLO				Óptima
VARIABLES INTERNAS:				
RELACIÓN FRENTE / FONDO	1	-	2	Óptima
TOPOGRAFÍA				Óptima
SUPERFICIE				Mayor que el promedio
FORMA				Óptima
ESQUINA				Predio Mediterráneo
ORIENTACIÓN				Poniente

V. NORMATIVA

CONDICIONES DE USO		
ZONA DE EDIFICACIÓN	EA 12	Edificación Aislada máximo 12 pisos.
PERFIL DE USO SUELO (UpR y Er)	Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento restringido.	
USOS PERMITIDOS	Vivienda unifamiliar o colectiva, servicios, científico, seguridad, educación, salud, social, culto, comercio y actividades productivas.	
USOS PROHIBIDOS	Actividad productiva molesta e inofensiva, Deporte y Esparcimiento.	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA (m2)	600
FRENTE MINIMO	-
% OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO	0.20 (1° piso) / 0.40 (pisos superiores)
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	1.7
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
RASANTES - DISTANCIAMIENTO	Según Art. 2.6.3 de la OGUC.
ALTURA MÁXIMA	12 piso (37m)
ANTEJARDIN	Segun Art. 4.1.06 de la O.L.
CIERROS	2,20m (Altura a la calle) y Art. 4.1.04 (según altura al vecino)
ESTACIONAMIENTO	Segun Art. 4.1.05 de la O.L.

VI. EDIFICACIÓN FISCAL

DESCRIPCIÓN
No aplica, corresponde a una edificación particular.

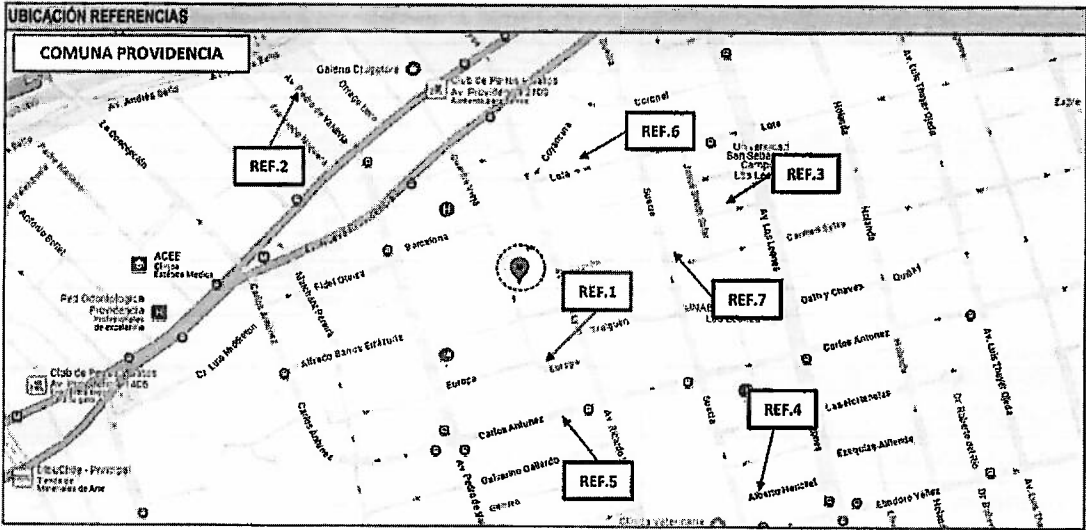
VALOR EDIFICACIONES FISCALES												
N°	Tipo de construcción	Vida útil (años)	Antigüedad (años)	Estado	Material	Categoría	Superficie m2	Valor nuevo		Valor depreciado		Valor Total \$
								\$/m2	UF/m2	\$/m2	UF/m2	
1	-							0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 0
2	-							0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 0
3	-							0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 0
4	-							0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 0
5	-							0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 0
								VALOR TOTAL MEJORAS PARTICULARES				\$ 0
												UF 0,00

VII. VALORIZACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE MERCADO DEL SECTOR
Según los antecedentes recopilados para la elaboración del informe de tasación, se puede mencionar que para el análisis se consideró principalmente su emplazamiento (próximo a ejes viales comerciales de la comuna), accesibilidad y su mayor y mejor uso. La propiedad se ubica en sector residencial y comercial de la comuna, el que presenta equipamiento y todos los servicios básicos, además, telefonía, Tv Cable, internet. Se observa una buena planificación urbana y como renovación del suelo existe un constante desarrollo inmobiliario asociado a conjuntos habitacionales en altura, concentrado principalmente en el eje Av. Pedro de Valdivia, Av. Suecia, Av. Ricardo Lyon. Predomina un estrato socioeconómico medio - alto. En relación al mercado observado y comparable, se puede mencionar que existen un mercado de propiedades de similares características en cuanto a superficie, antigüedad y que presentan uso habitación u oficina.

REFERENCIAS

Sobre la muestra se puede indicar que se analiza el mercado de suelo ofertado, con la finalidad de ajustar de una manera correcta el valor unitario de suelo UF/m2, donde para establecer un valor de suelo en el sector, se constatan las siguientes muestras de referencias correspondiente a 5 propiedades, donde los referentes 1, 3, 4 y 5 se emplazan en la misma zona EA 12 de la propiedad en estudio según el Plan Regulador Comunal y el referente 2 (sector Pedro de Valdivia norte) se emplaza en la Zona EAL / pa. ofertas que mantienen una data reciente, con publicación año 2024, cabe destacar que el referente 2 se considera superior a la muestra y propiedad analizada, su emplazamiento es principalmente comercial. De acuerdo a lo observado la muestra presenta un rango de valores de suelo que van desde 25,52UF/m2 a 64,00UF/m2, con rango de superficie que va desde 412m2 a 749m2, referentes con las cuales se realiza la homologación y ponderación para cada una de ellas. La muestra se emplaza muy próximo a ejes viales principales de este sector de la comuna, como lo son Av. Pedro de Valdivia, Ricardo Lyon, Av. Los Leones y Av. Nueva Providencia, donde se concentra el equipamiento, servicios y comercio. Las referencias se encuentran en un radio no mayor a 560 m. de distancia de la propiedad analizada.



VIII. HOMOLOGACIÓN

DETERMINACIÓN VALOR BASE Y AJUSTE

Se considera que la muestra seleccionada vigente es robusta, con la cual fue posible realizar una homologación. Para el área que conforma el terreno en estudio, el proceso consistió en establecer a priori una categoría tanto para el predio analizado, como para la referencia comparada. Con ello, se determina en términos porcentuales, la diferencia entre ambos inmuebles en el aspecto o variable analizada. El resultado de esta comparación directa, se expresa en porcentaje en la tabla de homologación, en la variable que corresponda.

Cuando en el proceso de comparación, ambos inmuebles presenten idénticas o similares características, el porcentaje de variación será 0. El criterio de comparación recomienda acotar la homologación al o los predios que presenten mayor similitud al inmueble tasado o a aquellos que en suma constituyan un modelo homogéneo y representativo del sector o del área.

CUADRO DE REFERENCIAS

Nº	Titular / Ubicación	Fuente	Fecha / Año	Sup. Terreno m2	Sup. Const. m2	Valor Total UF	Valor Unitario Constr. UF/m2	Total Constr. UF	Valor Unitario Terreno UF/m2	Total Terreno UF
1	Europa 2144	https://acortar.link/BEw5S5	2024	640,00	329,00	22.900,00	20,00	6.400,00	25,78	16.500,00
2	Pedro de Valdivia 169	https://acortar.link/Q4gmDC	2024	422,00	378,00	32.000,00	35,00	13.230,00	44,48	18.770,00
3	Enrique Mercadeseau	https://acortar.link/Aa98B8	2024	518,00	269,00	19.000,00	20,00	5.780,00	26,52	13.220,00
4	Alberto Henckel 2335	https://acortar.link/7m1115	2024	412,00	336,00	25.600,00	30,00	10.080,00	37,67	15.520,00
5	Carlos Antunez 2153	https://acortar.link/E3p655	2024	509,00	245,00	35.000,00	30,00	7.350,00	54,32	27.650,00
6	Lota 2250	https://acortar.link/r01948	2024	749,00	380,00	35.000,00	20,00	7.600,00	36,68	27.400,00
7	Carmen Silva	https://acortar.link/0Q5D05	2024	434,00	235,00	36.000,00	35,00	8.225,00	64,00	27.775,00

PONDERACIÓN DE MUESTRAS DE MERCADO

REFERENCIA N°1					
Ubicación	Europa 2144	Fuente	https://acortar.link/BEw5S5	Fecha / Año	2024
Terreno	Superficie Terreno m2	Total Terreno UF		Valor Unitario Terreno UF/m2	
	640,00	UF 16.500,00		25,78	

El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						FACTOR OFERTA	-5%	FACTOR ACTUALIZACIÓN	1,00	PONDERACIÓN TOTAL
	Fronte-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Exposi.	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Decoración	Contenido Patrimonial
	% Corrección	0%	0%	0%	0%	-8%	3%	0%	0%	0%	0%
	Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	91%	103%	100%	100%	100%	100%
Precio actualizado e Idealizado UF											14.692,18
Valor Ajustado Terreno UF/m2											22,96

REFERENCIA N°2					
Ubicación	Pedro de Valdivia 169	Fuente	https://acortar.link/Q4gmDC	Fecha / Año	2024
Terreno	Superficie Terreno m2	Total Terreno UF		Valor Unitario Terreno UF/m2	
	422,00	UF 18.770,00		44,48	

El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						FACTOR OFERTA	-5%	FACTOR ACTUALIZACIÓN	1,00	PONDERACIÓN TOTAL
	Fronte-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Exposi.	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Decoración	Contenido Patrimonial
	% Corrección	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Precio actualizado e Idealizado UF											17.831,50
Valor Ajustado Terreno UF/m2											42,25

REFERENCIA N°3												
Ubicación		Enrique Narcisseau				Fuente	https://acortar.link/AqgHbW			Fecha / Año	2024	
Terreno		Superficie Terreno m2				Total Terreno UF			Valor Unitario Terreno UF/m2			
		518,00				UF 13.220,00			25,52			
							FACTOR OFERTA	-5%		FACTOR ACTUALIZACIÓN		1,00
El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						VARIABLES EXTERNAS				ESP.	PONDERACIÓN TOTAL
	Frente-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Esquina	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Desarrollo	Costeado Patrimonial	
% Corrección	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	103%
Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	100%	103%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio actualizado e Idealizado UF											12.935,77	
Valor Ajustado Terreno UF/m2											24,97	
REFERENCIA N°4												
Ubicación		Alberto Henckel 2335				Fuente	https://acortar.link/Zm118b			Fecha / Año	2024	
Terreno		Superficie Terreno m2				Total Terreno UF			Valor Unitario Terreno UF/m2			
		412,00				UF 15.520,00			37,87			
							FACTOR OFERTA	-5%		FACTOR ACTUALIZACIÓN		1,00
El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						VARIABLES EXTERNAS				ESP.	PONDERACIÓN TOTAL
	Frente-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Esquina	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Desarrollo	Costeado Patrimonial	
% Corrección	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	97%
Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	100%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio actualizado e Idealizado UF											14.301,68	
Valor Ajustado Terreno UF/m2											34,71	
REFERENCIA N°5												
Ubicación		Carlos Artuñe 2153				Fuente	https://acortar.link/Z3pbCh			Fecha / Año	2024	
Terreno		Superficie Terreno m2				Total Terreno UF			Valor Unitario Terreno UF/m2			
		509,00				UF 27.650,00			54,32			
							FACTOR OFERTA	-5%		FACTOR ACTUALIZACIÓN		1,00
El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						VARIABLES EXTERNAS				ESP.	PONDERACIÓN TOTAL
	Frente-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Esquina	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Desarrollo	Costeado Patrimonial	
% Corrección	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	97%
Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	100%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio actualizado e Idealizado UF											25.479,48	
Valor Ajustado Terreno UF/m2											50,06	
REFERENCIA N°6												
Ubicación		Lota 2250				Fuente	https://acortar.link/Z3Q4dK			Fecha / Año	2024	
Terreno		Superficie Terreno m2				Total Terreno UF			Valor Unitario Terreno UF/m2			
		749,00				27.400,00			36,58			
							FACTOR OFERTA	-5%		FACTOR ACTUALIZACIÓN		1,00
El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						VARIABLES EXTERNAS				ESP.	PONDERACIÓN TOTAL
	Frente-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Esquina	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Desarrollo	Costeado Patrimonial	
% Corrección	0%	0%	-5%	0%	0%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	103%
Valor Ponderado	100%	100%	95%	100%	100%	103%	105%	100%	100%	100%	100%	
Precio actualizado e Idealizado UF											26.743,87	
Valor Ajustado Terreno UF/m2											35,71	
REFERENCIA N°7												
Ubicación		Carmen Silva				Fuente	https://acortar.link/KQSDub			Fecha / Año	2024	
Terreno		Superficie Terreno m2				Total Terreno UF			Valor Unitario Terreno UF/m2			
		434,00				27.775,00			64,00			
							FACTOR OFERTA	-5%		FACTOR ACTUALIZACIÓN		1,00
El porcentaje se aplica a la referencia	VARIABLES INTERNAS						VARIABLES EXTERNAS				ESP.	PONDERACIÓN TOTAL
	Frente-Fondo	Topografía	Superficie	Forma	Esquina	Orientación	Ubicación	Equipamiento	Utilización	Desarrollo	Costeado Patrimonial	
% Corrección	0%	0%	0%	0%	-9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	91%
Valor Ponderado	100%	100%	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio actualizado e Idealizado UF											24.011,48	
Valor Ajustado Terreno UF/m2											55,33	

CUADRO RESUMEN DE REFERENCIAS PONDERADAS SEGUN HOMOLOGACIÓN								
	REF N°1	REF N°2	REF N°3	REF N°4	REF N°5	REF N°6	REF N°7	PROMEDIO SIMPLE
Valor Unitario Terreno UF/m2	22,96	42,25	24,97	34,71	50 06	35,71	55,33	38,00 UF/m2

IX. EDIFICACIÓN PARTICULAR

DESCRIPCIÓN
La propiedad cuenta con una edificación original de 2 pisos más subterráneo y una ampliación formada por 2 áreas. a) La edificación original es de estructura de albañilería reforzada, en buen estado, de calidad superior, de 271,20m2 según levantamiento in situ y con una antigüedad de 78 años. Esta edificación presenta el siguiente programa por planta: 1- Primer piso (134,42m2): formado por Hall acceso, comedor, estar, biblioteca, baño visita, 1 dormitorio visitas, 1 dormitorio de servicio, 1 baño de servicio, comedor de diario y escalera de acceso al segundo nivel. 2- Segundo piso (98,16m2): formado por 4 dormitorios (2 dormitorios siendo usados actualmente como escritorio y sala de juegos) 2 baños, 1 walk in closet, pasillo de distribución y 1 balcón. 3- Subterráneo (38,62m2) formado por pasillo de acceso y 2 bodegas. En general la edificación original se encuentra en buen estado estructural y de terminaciones, donde los baños presentan ventanas de marcos de aluminio, pisos y muros cerámicos, el pasillo de distribución hacia subterráneo cuenta piso baldosa, la techumbre es de madera y cubierta de zinc, puertas de madera, las zonas nobles cuentan con marcos de ventanas y ventanales en madera con vidrio simple, artefactos sanitarios calidad corriente. b) La ampliación de estructura de albañilería, en buen estado, cuenta con una superficie total de 41,60m2, correspondiente a, 1- Cocina con logia (17,47m2): presenta muros exteriores estucados y pintura, piso baldosín cerámico y muros interiores con cerámicos, puertas de madera con vidrio simple. 2- Dormitorio de invitados con baño (24,13m2): cuenta con piso flotante, ventanal con marco de madera y vidrio simple, puerta acceso de placa enchape, baño con piso y muro cerámico, artefactos sanitarios calidad corriente.

VALOR EDIFICACIONES PARTICULARES Y/O MEJORAS											
N°	Tipo de construcción	Vida útil (años)	Antigüedad (años)	Estado	Material	Categoría	Superficie m2	Valor nuevo		Valor depreciado	
								\$/m2	UF/m2	\$/m2	UF/m2
1	Primer Piso	100	78	Muy Bueno	C	1,50	134,42	1.328.858,00	35,00	531.482,40	14,00
2	Segundo Piso	100	78	Muy Bueno	C	1,50	98,16	1.328.858,00	35,00	531.482,40	14,00
3	Ampliaciones	100	38	Muy Bueno	C	1,50	41,60	1.328.858,00	35,00	979.788,90	25,61
4	Subterráneo	100	78	Bueno	C	2,50	38,62	899.689,82	23,70	359.875,97	9,48
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
(Cobertizo, Cierros perimetrales, Par. Ext.)											\$ 12.000.000
VALOR TOTAL EDIFICACIONES											\$ 190.265.153
											UF 5.012,04

IX. VALORIZACIÓN FINAL

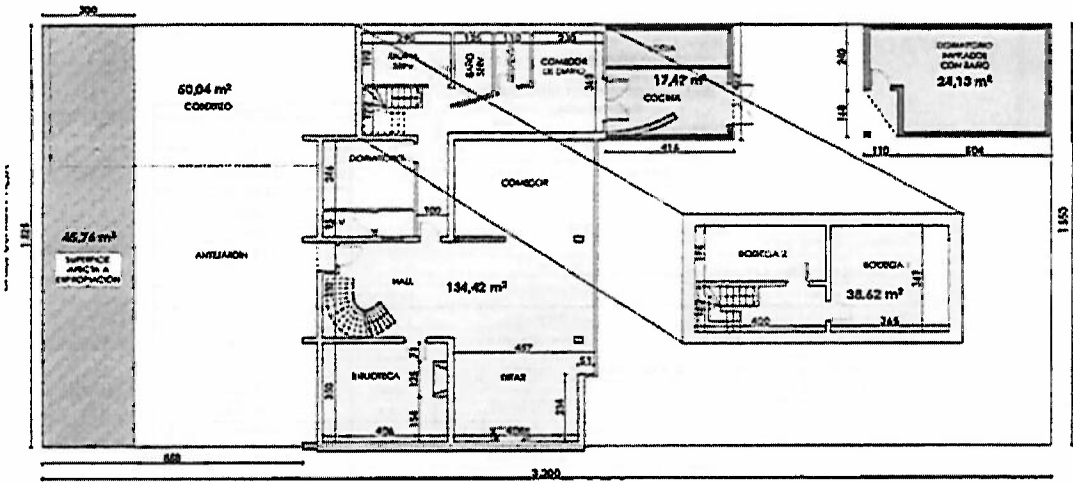
Finalmente, con los antecedentes recopilados y considerando como referentes ofertas de mercado ubicados en distintos sectores de la comuna, en un radio no mayor a 560 m. a la propiedad analizada, se puede indicar que se analiza el mercado de propiedades ofertadas con la finalidad de ajustar de una manera correcta el valor unitario de suelo UF/m2. De los ajustes al valor base propuesto, se determina finalmente un valor de suelo estimado de 38,00 UF/m2, correspondiente al promedio de las 7 muestras ponderadas, este valor de suelo considera las aproximaciones necesarias para determinar un índice acorde a las características del terreno y su emplazamiento respecto de su ubicación y su potencial uso. En relación a la valorización de las edificaciones, esta se realiza considerando depreciación por antigüedad y estado de conservación, e incorporando el criterio establecido por el Servicio de Impuestos Internos a través de su Resolución N° 149 del 28 de diciembre de 2023, Anexo N° 3 Tasación de Construcciones, numeral 3.2 Depreciación por edad de la construcción, que señala que, el porcentaje máximo de depreciación para edificaciones en albañilería es de un 60% respecto del valor unitario de construcción. Para el inmueble en estudio se establece finalmente un valor comercial total (terreno + construcciones y OCCC) de UF 24.291,72 equivalente a \$ 922.152.558 a la fecha de tasación
--

VALOR TOTAL TERREÑO				
Terreno	Superficie m2	Valor UF/m2	Valor Terreno UF	Valor Terreno \$
Terreno	507,36	38,00	UF 19.279,68	\$ 731.887.500

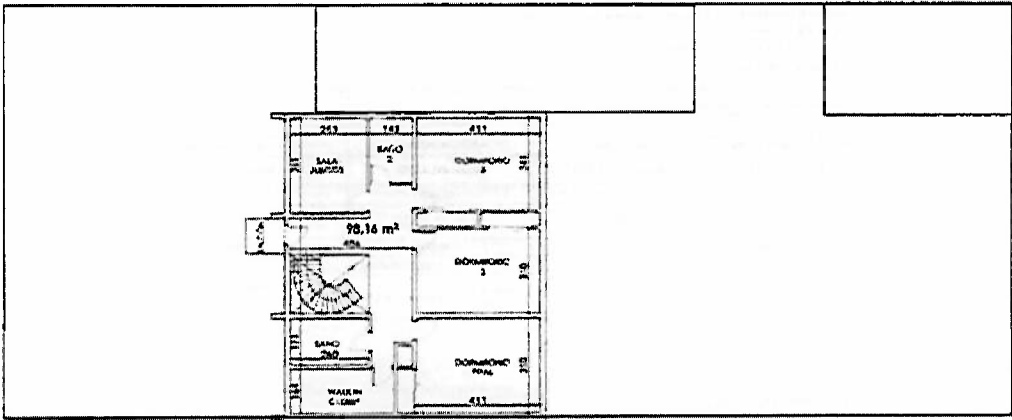
VALOR TOTAL EDIFICACIONES				
Edificación	Superficie m2	Valor Promedio UF/m2	Valor Edificación UF	Valor Edificación \$
Edificaciones	312,80	16,02	UF 5.012,04	\$ 190.265.153

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	UF 24.291,72	\$ 922.152.558
--------------------------	--------------	----------------

X. ANEXO FOTOGRÁFICO
PRIMER PISO (LEVANTAMIENTO EN TERRENO)



SEGUNDO PISO (LEVANTAMIENTO EN TERRENO)



CERTIFICADO INFORMACIONES PREVIAS

FORMULANDOS K2 CIP_1326_2024

(CJA-1.1A)

[illegible]

2. PAGO DE DERECHOS				\$ 7.723
TOTAL DERECHOS IMPORTELES ANL 136 AFB LCAJZ	Nº	—	PSOA	—
CUOTA DE REGISTRO MUNICIPAL	Nº	6 DUDUOT DE INTERNET N° 4789	PSOA	12-06-2024

20

Nº 4289 PUCHA 12/05/2004
 [Redacted]
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 2004 - 19000

CERTIFICADO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

 **Providencia**

Dirección de Obras
Departamento de Catastro e Inspección

N°515/2024

**CERTIFICADO DE
AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA
ART.2.2.5 O.G.U.C.
CERTIFICADO DIGITAL**

La Dirección de Obras, certifica que la propiedad ubicada en GUARDIA VIEJA N° 392, Rol S.I.L. N° 01030-011, si está afectada a declaratoria de utilidad pública, de 3,00 metros en su frente a la calle Guardia Vieja, según Plan Regulador Comunal vigente en la comuna.

Observaciones:
No hay.

PROVIDENCIA, 12 de Marzo de 2024


FVB


DIRECCIÓN DE OBRAS

Este documento debe ser verificado en www.providencia.cl
Código de Verificación: 6B6F774A756B24593642
Cancelado por Derechos Municipales
La cantidad de \$ 2000
vigencia 60 días

ANTECEDENTES MUNICIPALES

H. VALDES PH.
 P. MARTILLO V.
 C. S. MUÑOZ R.
 ARQUITECTOS

REPUBLICA DE GUATEMALA
 EDIFICIO DE GOBIERNO
 GUATEMALA, GUATEMALA

1. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

2. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

3. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

4. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

5. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

6. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

7. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

8. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

9. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

10. El presente proyecto comprende todos los gastos originados por este concepto, tanto en los trabajos de construcción y obra de arte, como en los trabajos de ingeniería y arquitectura.

TESORERIA GENERAL DE LA REPÚBLICA (CERTIFICADO DE CONTRIBUCIONES)

 Tesorería General de la República		Certificado de Deuda	
NOMBRE FERNANDEZ ALLENDE MAYA A.		COMUNA PROVIDENCIA	
DIRECCION GUARDIA VIEJA 392		PROVIDENCIA	
ROL 072-01030-011			

Total Deuda Liquidada Mordida	Total Deuda No Vendida Liquidada	Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T
CLP	CLP	CLP
2,361,592	2,361,592	2,361,592

Deuda No Vendida (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VOTO	DEUDA NETA	RECAUDITE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	721030324	30-Sep-2024	1,180,791	0	0	0	1,180,791
30	30	721030424	30-Nov-2024	1,180,791	0	0	0	1,180,791
Total Deuda No Vendida (CLP)				2,361,582	0	0	0	2,361,582

Fecha de Emisión del Certificado: 16-09-2024

El Sello de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL PROVIDENCIA 072-01030-011, este registra deuda por el/los formulario(s) detallado(s) precedentemente.

La inscripción o pasaporte ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en www.tgr.cl, ingresando el número del código de barra que se indica en certificado.

*Nota: Si la fecha de voto, de la deuda es 00-00-0000 es una multa y no se aplicarán reajustes, intereses ni multas.

(Liquidada al: 15-09-2024)

Emisión a las: 10:19

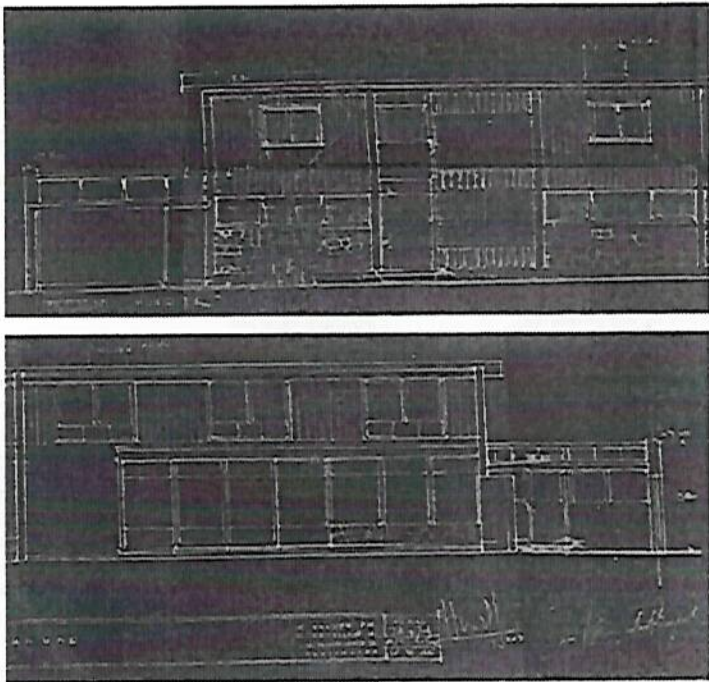
IMPORTANTE
DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS



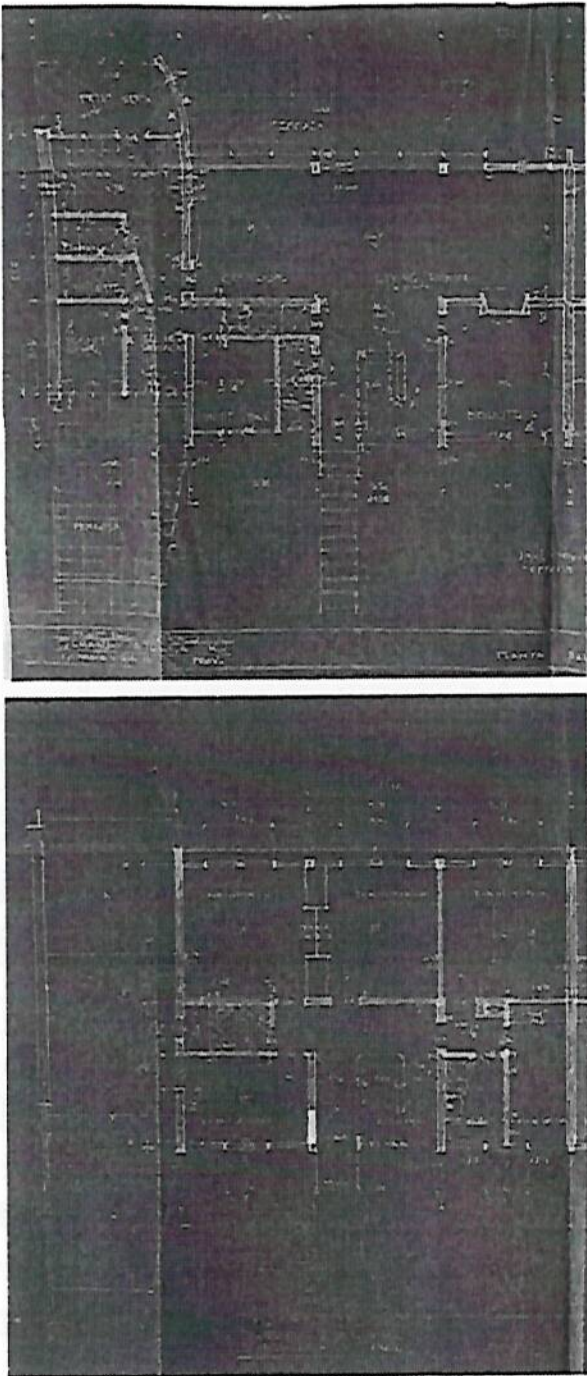
001SD202426067535920

Página 1 de 1

PLANOS MUNICIPALES



PLANOS MUNICIPALES (PRIMER Y SEGUNDO PISO)



Sii

Servicio de
Impuestos
Internos

Fecha de Emisión: 10 de Septiembre de 2024

Página 1 de 2

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024

Comuna

:

PROVIDENCIA

Número de Rol de Avalúo

:

01030 - 00011

Dirección o Nombre del bien raíz

:

GUARDIA VIEJA 392

Destino del bien raíz

:

HABITACIONAL

Registrado a Nombre de

:

FERNANDEZ ALLENDE MAYA A

RUN o RUT Registrado

:

AVALÚO TERRENO PROPIO

:

\$

455.028.912

AVALÚO CONSTRUCCIONES

:

\$

56.803.799

AVALÚO TOTAL

:

\$

512.832.711

AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO

:

\$

56.846.995

AVALÚO AFECTO A IMPUESTO

:

\$

455.985.716

SUPERFICIE TERRENO

(m²):

495

SUPERFICIE CONSTRUCCIONES

(m²):

280

NOTA importante: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director

CERTIFICADO

Sii

AVALÚO FISCAL

CERTIFICADO GRATUITO

Sii

Servicio de
Impuestos
Internos

Fecha de Emisión: 10 de Septiembre de 2024

Página 2 de 2

ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna

:

PROVIDENCIA

Número de Rol de Avalúo

:

01030 - 00011

Dirección o Nombre del bien raíz

:

GUARDIA VIEJA 392

Destino del bien raíz

:

HABITACIONAL

Detalle Avalúo Bienes Comunes

Rol Bien Común	Tipo de Copropiedad	Avalúo Total Bien Común	% Prorratado	Avalúo Prorratado
No Registra				
Total Avalúo Bienes Comunes				\$ 0

Detalle Avalúo Líneas de Terreno

Línea	Superficie (m²)	Avalúo Unitario (Aprox.)	Avalúo Línea
1	495	\$21.271	468.028.912
Total Avalúo Terreno			\$ 455.028.912

Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Cantidad	Cantidad (m² o m³)	Condición Especial	Año Constr.	Avalúo Línea
1	ALBANILERIA	3	109		1947	48.600.243
2	ALBANILERIA	4	34		1947	4.448.097
3	ALBANILERIA	4	21	SUBTERRANEO	1947	1.920.147
4	ALBANILERIA	4	27		1947	3.592.312
Total Avalúo Construcciones						\$ 56.803.799

Por Orden del Director

CERTIFICADO

Sii

AVALÚO FISCAL

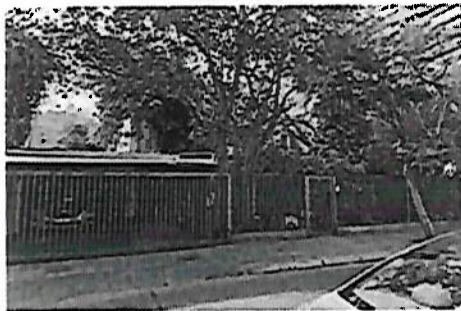
CERTIFICADO GRATUITO



Fachada principal



Fachada Posterior



Fachada Principal



Vista lateral (deslinde norte)



Antejardin



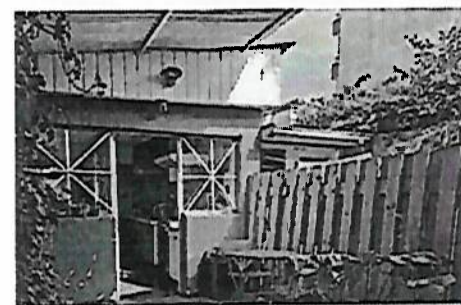
Vista patio trasero



Cobertizo estacionamiento



Ampliaciones (departamento)



Ampliaciones (Cocina)



Patio



Calle Guardia Vieja



Calle Guardia Vieja



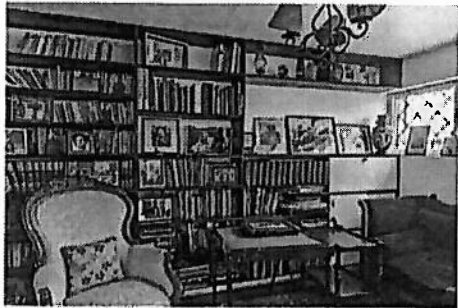
Hall



Estar 1er Piso



Estar 1er Piso



Biblioteca



Comedor



Estar



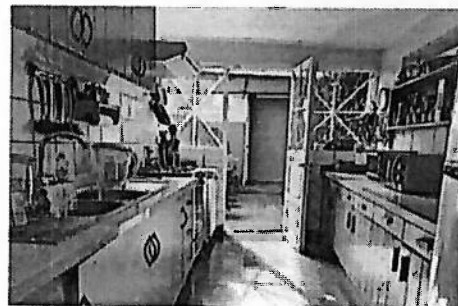
Dormitorio 2do piso



Dormitorio 2do piso



Escritorio 2do piso



Cocina



Dormitorio 2do piso



Baño principal (2° piso)

RESPALDO PUBLICACIONES DE LOS REFERENTES UTILIZADOS EN TASACIÓN

REFERENTE 1



Casa en Venta

Casa En Venta De 4 Dorm. En Providencia

Publicado hace 2 meses

Consejera con identidad verificada

UF 22.900

\$ 649.775.440

640 m² totales

4 dormitorios

4 baños

Contactor

WhatsApp

¿Tienes un problema con la publicación? Ayudar

REFERENTE 2



Casa en Venta

Casa Comercial: Pedro De Valdivia / Nueva Providencia

Publicado hace 3 meses por Romo Propiedades

UF 32.000

\$ 1.123.209.800

422 m² totales

5 dormitorios

4 baños

Contactor

WhatsApp

¿Tienes un problema con la publicación? Ayudar

REFERENTE 3



Oportunidad- Metro Los Leones (25575)

Publicado hace 2 meses

Consejera con identidad verificada

UF 19.000

\$ 534.400.000

518 m² totales

8 dormitorios

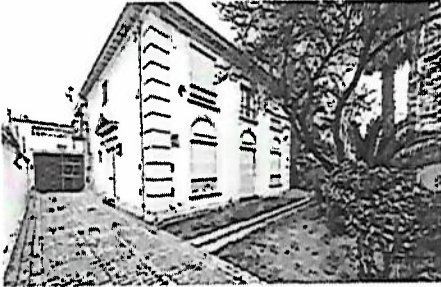
4 baños

Contactor

WhatsApp

¿Tienes un problema con la publicación? Ayudar

REFERENTE 4



Casa en Venta

Casa En Venta De 336 M2. En Providencia

Publicado hace 3 meses por One Propiedades

UF 25.600

\$ 971.402.526

412 m² totales

9 dormitorios

4 baños

Contactor

WhatsApp

¿Tienes un problema con la publicación? Ayudar

REFERENTE 5



Casa en Venta

Casa En Venta De 7 Dorm. En Providencia

Publicado hace 42 días

Consejera con identidad verificada

UF 35.000

\$ 1.324.200.000

509 m² totales

7 dormitorios

4 baños

Contactor

WhatsApp

¿Tienes un problema con la publicación? Ayudar

REFERENTE 6



Casa en Venta

Gran Casa Oficina En Pleno Corazón De Providencia+Be+metro

Publicado hace 1 día

Compartir con identidad verificada

UF 35.000

\$ 1328.057730

749 m² totales

7 dormitorios

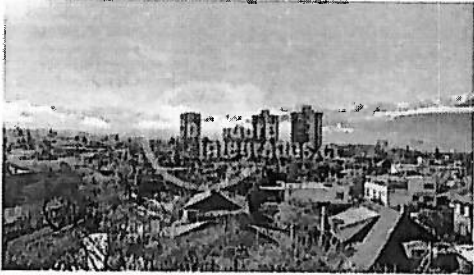
3 baños

Contacter

WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisanos

REFERENTE 7



Casa en Venta

Casa En Venta De 3 Dorm. En Providencia

Publicado hace 8 días

Compartir con identidad verificada

UF 36.000

\$ 1368.009.237

434 m² totales

3 dormitorios

2 baños

Contacter

WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisanos



ORD. GABM: N° 399

ANT: Carta de 9 de octubre de 2024, de Felipe Vio.

MAT: Informa resultado de revisión según lo solicitado.

SANTIAGO, 25 OCT. 2024

DE: MINISTRA DE BIENES NACIONALES

A: SR. FELIPE VIO LYON
REPRESENTANTE LEGAL FAMILIA ALLENDE BUSSI

Junto con saludar, por medio de carta de 9 de octubre de 2024, Ud. respondió al oficio ORD. GABM N°358 de 27 de septiembre de 2024 de este Ministerio, por el cual se propuso el valor de UF 21.904,59 o \$828.920.942 para adquirir el inmueble perteneciente a la familia Allende Bussi ubicado en la calle Guardia Vieja N°392 en la comuna de Providencia.

En la mencionada carta, Ud. como representante de la familia Allende Bussi, expresa la voluntad de vender el inmueble al Fisco, sin embargo, manifiesta su disconformidad con el valor propuesto por este Ministerio, aludiendo al tipo de referencias y al factor de depreciación utilizados por la Unidad de Fiscalización y Tasaciones en el informe N°22-2024 de 12 de septiembre de 2024 para determinar la valorización del inmueble.

Conforme a lo recién indicado, esta Secretaria de Estado analizó lo señalado en su carta y respecto de sus observaciones se señala lo siguiente:

1.- Incorporación dentro de la muestra de referencias asociadas a usos comerciales:

Dentro del mercado inmobiliario se ha consensuado un conjunto de principios básicos, que condicionan el valor de los bienes raíces, y además de explicar cómo funciona el mercado, muestran los principales elementos que tienen que estar presente al momento de realizar una tasación. Estos principios de tasación identifican que es lo que da valor a los inmuebles y como se sustenta el valor del bien. Entre estos referentes está el Principio de *Mayor y Mejor uso*, que establece que, al momento de evaluar un bien, se debe tener presente que, el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor de este, y siempre, teniendo a la vista que exista una demanda evidente. Por lo tanto, el mayor y mejor uso, no necesariamente corresponde al uso actual del inmueble, y en muchos casos el valor de mercado, se ve fuertemente condicionado por su máxima capacidad de construcción y posibilidades de uso según las normas urbanísticas (usos de suelo permitidos, coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, etc.), así como también, por los requerimientos propios del mercado.

Es por esta razón que, en el caso de la tasación elaborada por el MBN, para la construcción de la muestra, no se excluyó ofertas con usos distintos al actual, sino más bien, se tuvo presente la búsqueda de referencias que tuvieran otro tipo de similitudes según, zonificación urbana, tipología del producto inmobiliario ofertado, ubicación, superficie de terreno y construcciones, entorno, entre otras.

No obstante considerar que la argumentación anterior es suficiente para fundamentar nuestra tasación, se acogió parcialmente su solicitud, y se sumó a la muestra de la tasación elaborada por nuestro Ministerio, dos referencias comerciales comparables con el inmueble tasado, y además, presentes (ambas) en dos de las tasaciones proporcionadas por Ud. (Vía Arquitectura y Hermes y Cía.), totalizando una muestra de siete referencias comerciales, que se estima suficientemente representativa del mercado atingente, y que luego de un proceso de homologación, ajuste y promedio, dio como resultado un valor comercial unitario de suelo de 38 UF/m², resultando un valor total de terreno de 19.279,68 UF.

2.- Depreciación del valor de edificación:

Al realizar la tasación se tuvo en consideración, que la antigüedad (cerca del 87% de la edificación tiene 78 años de antigüedad) tendría un fuerte impacto a la baja en el valor resultante, y es por esa razón que, se optó por utilizar el método de depreciación de Ross-Heidecke, cuya ventaja sobre otros métodos, es la consideración del estado de conservación, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad de la edificación, y cuyo cálculo está a la vista, de forma transparente en el informe de tasación N°22-2024 de 12 de septiembre de 2024.

No obstante, lo anterior, se acogió parcialmente la solicitud de revisión del cálculo del valor de edificación, incorporando esta vez, el criterio establecido por el Servicio de Impuestos Internos a través de su *Resolución N°149 del 28 de diciembre de 2023, Anexo N°3 Tasación de Construcciones, numeral 3.2 Depreciación por edad de la construcción*, que señala que, el porcentaje máximo de depreciación para edificaciones en albañilería es de un 60% respecto del valor unitario de construcción, resultado bajo la aplicación de este criterio, un ajuste del valor unitario de la edificación original, para su primer y segundo piso a un valor de 14 UF/m², y para el subterráneo a un valor de 9,48 UF/m², resultando esta vez, un valor total de edificación de 5.012,04 UF.

Con los ajustes informados, finalmente según Informe de Tasación N°23-2024 del 23 de octubre de 2024 el valor comercial total del inmueble es de UF 24.291,72.

En virtud de lo expuesto, esta Cartera Ministerial propone a Ud. un nuevo valor para la compra del inmueble en comento, siendo este el precio de UF 24.291,72, conforme a aquello solicito manifestar su parecer sobre lo indicado y de aceptar la propuesta, se requiere acompañar una respuesta por escrito.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.


MS/FLP/HHA
Conductor N°
Distribución
-Destinatario (Calle Lota 2215, depto. 63, Providencia, fviolyon@gmail.com)
-División de Bienes Nacionales
-Depto. de Adq. y Adm. de Bienes
-Unidad de Fiscalización y Tasación
292613



Departamento de Presupuesto
Ministerio de Bienes Nacionales

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA

Certificado N° 53tem/ 2024

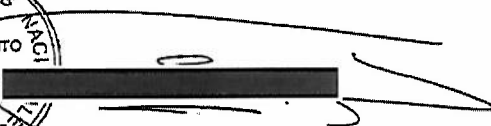
25 de octubre de 2024

Ant.: Documento Conductor N° .

De conformidad al presupuesto aprobado para esta institución por la Ley N° 21.640 de Presupuestos del Sector Público año 2024, certifico que, a la fecha del presente documento, la institución cuenta con el presupuesto para financiar:

- Adquisición de 3 inmuebles ubicados en la comuna de providencia, región metropolitana y que correspondían a las casas de los ex presidentes Patricio Aylwin Azócar y Salvador Allende Gossens ubicadas en calle Arturo Medina N°s 3678 y 3684 y calle Guardia VI

Impútese el monto aprobado hasta por \$ 2.208.176.076 al subtitulo 29.02.002 "Edificaciones de Inversión", de los recursos asignados a Jefatura División de Bienes Nacionales, folio 28, programa Administración de Bienes, del presupuesto vigente para el año 2024 del Ministerio de Bienes Nacionales.



NÉSTOR ZAVALA SERRANO
JEFE DEPARTAMENTO DE PRESUPUESTO

Santiago, 28 de octubre de 2024

Marcela Sandoval Osorio
Ministra de Bienes Nacionales
Presente

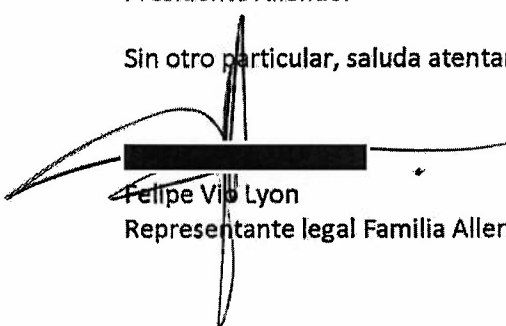
Ref.: Oficio ORD. GABM N°399 del 25 de octubre del 2024

De mi consideración,

Junto con saludar y agradecer el Oficio de referencia por el cual su Cartera Ministerial propone un nuevo valor para la compra por parte del Fisco del inmueble perteneciente a la familia Allende Bussi ubicado en calle Guardia Vieja N°392, comuna de Providencia (el Inmueble), exponiendo los fundamentos técnicos que se tuvieron a la vista para su fijación en la cantidad de pesos equivalente a UF24.291,72, conforme al Informe de Tasación N°23-2024 del 23 de octubre del 2024, en mi calidad de representante legal de la familia Allende Bussi, manifiesto a usted lo siguiente:

La familia Allende Bussi acepta su oferta de compra del Inmueble en el precio correspondiente a la suma equivalente en pesos de UF24.291,72 al momento de la firma de la escritura de compraventa, con el propósito de desarrollar un proyecto que lo convierta en la Casa Museo Presidente Allende.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



Felipe Vio Lyon
Representante legal Familia Allende Bussi

Maria Soledad Lascar Merino

Notario Publico

Santiago

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
MANDATO ESPECIAL otorgado el 28 de Octubre de 2024 reproducido en
las siguientes páginas.

Isidora Goyenechea 3477, local 10, edificio Isidora Foster.-

Repertorio N°: 49576 - 2024.-

Santiago, 28 de Octubre de 2024.-

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123457466107.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F4638-123457466107.-



MARIA SOLEDAD LASCAR MERINO
ABOGADO - NOTARIO PUBLICO TITULAR



REP. 49576-2024

DOH

O.T.N 290679

MANDATO ESPECIAL

ALEJANDRO SALVADOR FERNANDEZ ALLENDE

A

FELIPE VIO LYON Y OTRAS

* * *

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHLE, a veintiocho octubre del año dos mil veinticuatro, ante mí, **MARIA SOLEDAD LASCAR MERINO**, chilena, casada, abogada, cedula de identidad número ocho millones doscientos quince mil novecientos catorce guion dos, Notario Público de Santiago, titular de la trigésimo octava Notaría, con oficio en calle Isidora Goyenechea número tres mil cuatrocientos setenta y siete oficina diez, comuna de Las Condes, comparece: don **ALEJANDRO SALVADOR FERNANDEZ ALLENDE**, [REDACTED]

[REDACTED] cédula nacional de identidad [REDACTED]

[REDACTED], domiciliado para estos efectos en calle Guardia Vieja número trescientos noventa y dos, comuna de Providencia, región Metropolitana, en adelante indistintamente "**el mandante**", el compareciente mayor de edad, quien ha acreditado su identidad con la cédula de identidad anotada y expone: **PRIMERO: Poder Especial**. Por el presente acto, el compareciente, don **ALEJANDRO SALVADOR FERNANDEZ ALLENDE**, viene en conferir poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera a don **FELIPE VIO LYON**, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED], a doña **MARIA ISABEL ALLENDE BUSSI**, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED], y a doña **MAYA ALEJANDRA FERNANDEZ ALLENDE**, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] para que cualquiera de ellos en forma individual, en su nombre y en su representación venda, enajene y transfiera el inmueble consistente en la



propiedad ubicada en calle Guardia Vieja número trescientos noventa y ocho (también signada con el número trescientos noventa y dos), antes calle Costa, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con don Domingo Costa; SUR, con sitio de don Gerardo Arteaga K.; ORIENTE, retazo de terreno del sitio número tres que vendió doña Frida Horstmann Muller al señor Carlos Casanueva Balmaceda; PONIENTE, con prolongación de la calle A. Costa y mide quince metros veinticinco centímetros de frente por treinta y tres metros de fondo siendo su contra frente de quince metros cincuenta centímetros; encontrándose inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas cuatro mil setecientos noventa y seis número cinco mil seiscientos catorce del año mil novecientos setenta y siete, a fojas treinta y cuatro mil setecientos setenta y cinco número treinta y dos mil seiscientos once del año mil novecientos ochenta y siete, a fojas cuarenta y ocho mil quinientos nueve número treinta mil quinientos noventa y cinco del año mil novecientos ochenta y nueve, a fojas sesenta mil ciento sesenta y tres número sesenta y un mil setecientos cincuenta y seis del año mil novecientos noventa y ocho, y a fojas sesenta mil ciento sesenta y cuatro número sesenta y un mil setecientos cincuenta y siete del año mil novecientos noventa y ocho, estas dos últimas inscripciones a nombre del compareciente; en adelante indistintamente "el Inmueble". El presente mandato se extiende e incluye las facultades para vender, enajenar, transferir y ceder todo o parte de los derechos de los que el mandante es dueño en el Inmueble. Los mandatarios podrán celebrar todo tipo de contratos de promesa de compraventa, aceptar ofertas, manifestar interés en la venta, señalar medidas, deslindes y demás elementos de singularización de lo vendido, renunciar a las acciones resolutorias, reconocer y aceptar hipotecas, prohibiciones y otros gravámenes, fijar el precio de venta y su forma de pago.- En general, los mandatarios estarán facultados para convenir, estipular y efectuar en el contrato que celebre, todas las cláusulas, de la esencia, de la naturaleza o meramente accidentales, convenir plazos, condiciones, modalidades, restricciones, renunciaciones, declaraciones, mandatos, otorgamiento de facultades y demás cuestiones, según estimare necesario, sin limitación alguna, pudiendo cobrar y percibir el precio, dejar instrucciones notariales, endosar vale vistas o documentos bancarios necesarios para cobrar el pago de la compraventa, realizar transferencias electrónicas locales e internacionales, y firmar las escrituras

públicas e instrumentos privados que fueren menester, sin limitación de ninguna clase, incluso autocontratando, autorizar la compraventa y ratificar todo lo obrado por ellas mismas por sí en el contrato de compraventa.- Los faculta también para modificar, rectificar, aclarar y complementar en cualquier forma el o los contratos que hubieren celebrado en ejercicio del presente poder, pudiendo asimismo delegar el presente mandato especial, y conferir mandatos especiales, tan amplios como en derecho se requieren, a terceros; y finalmente ratifica todos los actos que cualquiera de los mandatarios haya ejecutado con anterioridad a esta fecha en su nombre y representación vinculados directa o indirectamente a la venta del Inmueble. **SEGUNDO:** Se deja constancia que los mandatos que da cuenta el presente instrumento son gratuitos y que los mandatarios no tienen obligación de rendir cuenta de su gestión. **TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, protocolizaciones, inscripciones y subinscripciones que sean necesarias en conformidad a la ley. En comprobante y previa lectura, el compareciente se ratifica y firma. Di Copia. DOY FE.-

Firma:


ALEJANDRO SALVADOR FERNANDEZ ALLENDE

Cedula

