



PROCEDIMIENTO VENTA DE PROPIEDADES

I. ANTECEDENTES PREVIOS:

El Partido Demócrata Cristiano, decidió vender parte de sus activos fijos, por lo que el presente año, convocó a una licitación para la contratación de **servicios de corretaje de propiedades y/o gestor inmobiliario**.

El propósito del Partido Demócrata Cristiano es gestionar sus activos fijos con el mayor grado de transparencia, probidad y trazabilidad posible, dentro del marco normativo vigente. En este contexto se publicaron las bases para conocimiento público en la página web del PDC, marcando el proceso los siguientes hitos:

- Con fecha 21 de abril de 2023, se publicaron las bases de licitación para el proceso de corretaje, previamente aprobadas por la división de administración y finanzas del partido, y con la misma fecha, se invitó a participar a 15 empresas del rubro (corredores y gestores inmobiliarios), según detalle que se acompaña y que fue publicado en la página web de la democracia cristiana.
- El 03 de mayo de 2023 nos reunimos con los interesados, a fin de esclarecer dudas y dar curso a las presentaciones en tiempo y forma, respondiendo las consultas por escrito a todos los interesados con fecha 05 de mayo.
- Vencido el plazo de presentación de ofertas de corretaje el 09 de mayo de 2023, hemos recibido 3 ofertas concretas de servicios asociados a la licitación en curso, a saber
 1. BERRIOS – ZEGERS.
 2. MACAL.
 3. TATTERSALL.
- El 17 de mayo de 2023 se consultó formalmente ante el Servicio Electoral respecto de su interpretación del artículo 45 de la Ley 18.603.- Orgánica Constitucional de Partidos Políticos, que señala que, los actos y contratos celebrados por partidos políticos se regirán por las reglas generales y no podrán celebrar contratos a título oneroso en condiciones distintas que las de mercado. Regulándose, por tanto, los



**PARTIDO DEMOCRATA
CRISTIANO**

contratos por las disposiciones generales establecidas en el Código Civil y leyes especiales pertinentes, en todo lo no regulado en la referida Ley de Partidos Políticos. Consulta que, a la fecha, no ha sido respondida por el Servicio Electoral.

Sin perjuicio de lo anterior y en virtud de lo señalado en el punto número 1.3, letra a) de los OBJETIVOS de las Bases de la Licitación que señala: “a) *Venta de propiedades a corto plazo a través de uno o varios procesos de **licitación pública**.*” es necesario construir internamente un procedimiento de venta de propiedades, que en el marco de lo anterior permita estructurar los procesos de venta a desarrollarse desde el año 2023, y que sea consistente con la normativa vigente.

II. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN:

1) Publicación de la propiedad:

Los inmuebles a enajenar, serán publicados en la página web del partido, y todas sus RRSS, a fin de difundir y socializar el proceso. Además, publicará un aviso en un diario de circulación nacional.

Adicionalmente, se publicará en diversos portales inmobiliarios por la empresa que se adjudicó la licitación del contrato de corretaje, de acuerdo a lo descrito en las bases de licitación del proceso, publicadas con fecha 21 de abril del año 2023. En este caso Berríos Zegers propiedades <https://www.berrioszegers.cl/>.

El plazo de publicación de una propiedad será de 30 días corridos, durante el que se exhibirá la propiedad a los diversos interesados, se recibirán ofertas y se analizarán los antecedentes aportados. Vencido el plazo de publicación se presentarán los antecedentes a los respectivos órganos internos, solicitando autorización de los términos o condiciones de la compraventa.

2) Visita del interesado:

Se permitirá visitar la propiedad a todo aquel que se encuentre interesado en el proceso de compra de alguno de los inmuebles publicados para venta por el PDC y la empresa de corretaje.



3) Presentación de antecedentes:

El interesado deberá presentar los siguientes ANTECEDENTES para dar credibilidad a su intención de compra, en caso de que se trate directamente con el partido¹:

- Nombre completo del interesado
- Teléfono de contacto
- Cédula de identidad
- Correo electrónico

4) Plazo de presentación de oferta²:

Publicada la propiedad, comenzará a correr el plazo de 30 días corridos para la recepción formal de ofertas de compraventa, plazo que de acuerdo al ítem III. CRONOGRAMA, vence el día 15 de julio de 2023.

La oferta debe dirigirse al correo finanzaspdc@gmail.com, indicando a lo menos:

- Individualización del oferente (nombre o razón social, RUT, domicilio, datos de contacto, entre otros).
- El precio a pagar por la compra del inmueble, que será expresado en Unidades de Fomento y su equivalente en pesos chilenos, a la fecha de presentación de la oferta.
- Forma de pago del precio, que debe considerar anticipo contra la firma de la promesa de compraventa del 30% del precio ofertado.
- Plazo de vigencia de la oferta presentada.

Conjuntamente con la carta de oferta, deben acompañarse ANTECEDENTES FINANCIEROS suficientes, que permitan acreditar la solvencia económica del oferente y la seriedad de la propuesta, tales como: certificado de antecedentes comerciales; declaraciones de renta; últimas 12 cotizaciones en AFP (si el oferente es una persona natural); acreditación de patrimonio, entre otros.

¹ Si el nexo para el proceso de compra es la corredora de propiedades o gestor inmobiliario contratado, será dicho prestador quien se encargue de realizar la revisión de los antecedentes que consideren necesarios.

² El referido plazo prudencial, se entregará únicamente respecto de los interesados que concurran a ver la propiedad, no siendo condición sine qua non para presentar una oferta de compra, toda vez que, esta podrá ser dirigida al correo indicado sin necesidad de vista previa.



5) Evaluación de la oferta de compraventa:

Presentada la carta de oferta, se evaluarán los antecedentes por la Administración General de Fondos y la División de Administración y Finanza, esta última entregará su conformidad al Administrador General de Fondos para procesar la oferta recibida, evaluando seriedad y que se encuentre acorde al valor de mercado, así el AGF procederá a solicitar la aprobación de la oferta por parte de la Directiva Nacional y en especial del CONSEJO NACIONAL, de conformidad al artículo 98 de los estatutos partidarios.

Dicha aprobación constará en acta reducida a escritura pública, y formará parte integrante de la escritura de compraventa³.

5.1) Aprobación Consejo Nacional:

La Secretaría Nacional convocará al Consejo Nacional, acompañando los antecedentes relativos al proceso de compraventa, para su revisión preliminar.

Antecedentes que se presentarán para la aprobación de la oferta:

- 5.1.1) Informes de tasaciones emitidos a la fecha (al menos dos).
- 5.1.2) Certificado de dominio de la propiedad que se oferta comprar.
- 5.1.3) Carta oferta.
- 5.1.4) Antecedentes financieros entregados por el oferente, que den cuenta de la seriedad de la oferta.
- 5.1.5) Propuesta de aceptación de la oferta por el AGF.

³ La empresa de corretaje que preste el servicio de acuerdo a la licitación realizada, deberá seguir el mismo procedimiento descrito en lo precedente.



III. CRONOGRAMA:

- Miércoles 14 de junio aprobación de contratación de empresa de corretaje por Consejo Nacional.
- Jueves 15 de junio, inicio de contratación de empresa de corretaje.
- Viernes 16 de junio, inicio del proceso de venta- publicación de las propiedades a enajenar.
- Sábado 15 de julio, vence el primer plazo para presentar ofertas de compra.
- Lunes 17 de julio, evaluación de la oferta por la División de Administración y Finanzas y el AGF.
- Martes 18 de julio, conformidad de la Directiva Nacional.
- Miércoles 19 de julio, autorización del Consejo Nacional.
- Jueves 20 de julio, notifica aceptación de la oferta.
- Viernes 21 de julio, inicia proceso de escrituración de la promesa de compraventa.

2023		junio				
LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
29	30	31	01	02	03	04
05	06	07	08	09	10	11
12	13	14 APROBACION DE CONTRATACION POR CONSEJO NACIONAL	15 CIERRE PROCESO DE LICITACION DE CORRETAJE- CTO	16 INICIA PROCESO DE VENTA DE PROPIEADES- PUBLICACION	17	18
19 RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES PARA ESCRITURACION	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	01	02



2023		julio				
LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
26	27	28	29	30	01	02
03	04	05	06	07	08	09
10	11	12	13	14	15 VENCE PLAZO DE PRESENTACION DE OFERTAS	16
17 SOLICITUD DE APROBACION DIVISION DE ADM. Y FINANZAS	18 APROBACION DE DIRECTIVA NACIONAL	19 SOLICITUD DE APROBACION DE CONSEJO NACIONAL	20 ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR PARTE DEL PDC	21 INICIO DE PROCESO DE ESCRITURACIÓN	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	01	Notas:				

IV. EXCEPCIÓN FUNDADA:

1) Omisión del plazo de publicación.

Presentada una oferta que deba ser evaluada antes del vencimiento del plazo de publicación, el Administrador General de Fondos en concordancia con la División de Administración y Finanzas, excepcional y fundadamente, podrá someter dicha oferta a la aprobación del Consejo Nacional. En cuyo caso, entregará toda la información descrita en el punto número 5.1) del título segundo, previamente descrito.

2) Renovación del plazo.

Vencido el plazo de publicación de la propiedad sin recibir oferta alguna, el plazo de 30 días hábiles, se renovará por periodos iguales y sucesivos, en los mismos términos.

Si, vencidos dos periodos iguales no se presentan ofertas, iniciado el tercer periodo de renovación, se considerará someter a aprobación del Consejo



Nacional la primera oferta de compraventa, en los términos descritos en el número 1 precedente.

V. CIERRE DEL PROCESO DE VENTA:

- 1) Toda venta contará con al menos dos informes de tasación actualizados, emitidos por persona natural o jurídica competente, cuyos servicios hayan sido contratados de conformidad al procedimiento interno del partido, aplicado por la administración.
- 2) La Administración General de Fondos guardará respaldo de todos los antecedentes relacionados con la enajenación del inmueble, y terminado el proceso dará cuenta al Consejo Nacional del mismo.
- 3) En el proceso de auditoría anual realizado por el Servicio Electoral, todos los antecedentes serán entregados al órgano fiscalizados para su revisión. En el eventual caso de surgir observaciones al proceso, se faculta a la Administración General de Fondos a solicitar los antecedentes necesarios a los intervinientes en el proceso, que permitan responder a cabalidad las observaciones realizadas.
- 4) Los antecedentes mínimos que se deben registrar al cierre del proceso son:

