

Política:

COMPRA DE TERRENOS EMPRESAS FG

Fecha	:	01-04-2020
Versión	:	Versión 1
Código	:	PLT-001-E-INM-Compra de terrenos
Elaborado por	:	Sebastián Garrido S./ Eduardo Q,
Aprobado por	:	Baltasar Mayo C. Juan Suazo C.
Vigencia	:	1 año a contar de la publicación

1. Control de Cambios

Versión	Punto	Cambio	Fecha	Responsable
V1	Publicación	N/A	01-04-2020	

2. Objetivo de la Política

El objetivo de la política de compra de terrenos es reglamentar las condiciones y criterios que se deben considerar para adquirir terrenos por parte de las Inmobiliarias del Grupo FG.

3. Alcance / Tipo de Política

Inmobiliarias Empresas FG, Áreas de Staff, Directorio.

Política específica.

4. Gobernabilidad

La política será monitoreada, en su correcta ejecución, por el departamento Legal.

5. Política

El Directorio de Empresas FG ha definido como un proceso crítico la compra de terrenos, por cuanto es parte fundamental en el desarrollo del negocio inmobiliario.

El proveer de terrenos, en tiempo y forma, a las sociedades de giro inmobiliario es un factor primario para el ciclo de vida del proyecto, la consecución de los objetivos estratégicos y económicos definidos en nuestro plan estratégico.

Así, resulta fundamental definir una política y procedimiento de compra de terrenos, otorgando a la organización claridad al momento de efectuar este tipo de transacciones y permitir una fluida continuidad operacional tanto de las inmobiliarias como a la propia constructora.

Para ello la política para Compra de Terrenos, considera las siguientes directrices:

- La gestión de búsqueda, selección y negociación de compra de un terreno sea este para un proyecto Spot, por etapas u oportunidad de inversión, corresponderá principalmente a la Sub Gerencia de Compra de Terrenos y en su suplencia Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.
- La compra de terrenos se debe gestionar de acuerdo con el presupuesto aprobado por el Directorio según el plan de negocio quinquenal diseñado para la División Inmobiliaria y una visión y horizonte de 2 años plazo (24 meses), asegurando disponibilidad y continuidad del negocio.
- La Sub Gerencia de Compra de Terrenos o quien lo subrogue, deberá presentar a comité la propuesta de compra de terrenos, que, de acuerdo con las características definidas por el plan quinquenal inmobiliario, el plan de negocio y el presupuesto anual, cumplan para ser adquiridos por la compañía.
- Las compras de terreno deberán contar para su aprobación, con una evaluación de proyecto, que permita en carácter de preliminar, la que permita identificar si el valor de compra del terreno y las condiciones de este favorecen el desarrollo de un proyecto que reditúe las rentabilidades exigidas por el Directorio, tal evaluación deberá contar con las firmas de los ejecutivos señalados en párrafo siguiente,
 - Para estos efectos, el único instrumento válido para presentar la evaluación preliminar de proyecto será de acuerdo con el formato adjunto como anexo 1.

- La evaluación de proyecto en carácter de preliminar, para compra de terreno deberá contar con la firma conforme de los siguientes ejecutivos, para ser presentada al Comité o al Directorio:
 - a. Gerente General Inmobiliaria.
 - b. Gerente Comercial Inmobiliaria.
 - c. Gerente de Desarrollo Inmobiliaria.
 - d. Gerente de Servicios Compartidos.
 - e. Gerente de Finanzas Corporativo.

- La evaluación de proyecto en carácter de preliminar, para compra de terrenos, pasará a definitiva por medio de la firma que conferirá el Director Ejecutivo en representación del Directorio y/o el Comité Inmobiliario. Para cursar esta aprobación la evaluación deberá ya contar con los VB de los ejecutivos indicados en el punto anterior. Se entiende entonces que la evaluación, con su arquitectura desarrollada y costos aprobados, posterior a la firma del director ejecutivo será la **evaluación definitiva**, para control mensual de costos.

- La evaluación preliminar de proyecto para compra de terrenos deberá indicar además la inmobiliaria que realizará la compra o indicar la necesidad de constituir una nueva sociedad, para lo cual deberá atenerse a lo indicado en la Política "PLT_008_CONSTITUCION DE NUEVAS SOCIEDADES".

- Las inversiones en terrenos superiores a las UF100.000, deberá contar con la aprobación del Directorio de Empresas FG, por montos inferiores a este, podrán ser aprobados por el Comité Inmobiliario. Para ambos casos se entenderá aprobado con la sola firma del Director Ejecutivo.

- En caso de que exista la oportunidad de compra de un terreno fuera de presupuesto la Subgerencia de compra de terrenos o quién lo subrogue, deberá presentar la evaluación preliminar a la Gerencia de Desarrollo y la Gerencia Comercial, siendo el Gerente General Inmobiliario quien presentará a revisión del Director Ejecutivo, velando porque los plazos y resolución de este proceso no constituya algún riesgo de pérdida de la oportunidad.

6. Compra de terrenos entre empresas del Grupo

- Las compraventas de terrenos, entre empresas del mismo grupo, deberán cumplir con las mismas formalidades descritas en el punto 5 anterior, de igual forma deberá contar con la aprobación del Director Ejecutivo para que sea efectuada.
- Las compraventas de terrenos entre empresas deberán siempre considerar el valor de mercado, vigente a la fecha de la transacción, sustentado con informe de tasación emitido por un ente externo experto en este tipo de operaciones.
- Con la Evaluación de Proyectos Definitivo, para efectos de compra de terrenos, el departamento Legal podrá iniciar el proceso de promesa de compraventa de terrenos, situación que deberá ser informada a Contraloría, mediante él envió del borrador de la promesa y posterior borrador de compraventa para aprobación.

7. Anexo



Formato
Evaluacion2.1.xlsm