

Procedimiento  
N° 003

---

Compra de Terrenos Empresas FG

Fecha	:	01-04-2020
Versión	:	Versión 1
Código	:	PROC-003-INM-COMPRA DE TERRENOS
Elaborado por	:	Sebastián Garrido S.
Revisado por	:	Eduardo Quitral C.
Aprobado por	:	Baltazar Mayol 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	Juan Suazo/S. Garrido

## 2. Propósito

---

Normar el proceso de compras de terrenos, procurando un proceder alineado con la política de compras de terrenos y una metodología de ejecución conocida por todos los colaboradores de la organización.

## 3. Ámbito o Alcance

---

El alcance del procedimiento aplica a todas las compras de terreno efectuadas por las sociedades inmobiliarias, incluyen las compraventas realizadas entre las empresas del Grupo.

Participan dentro de este procedimiento las siguientes instancias de Empresas FG:

Directorio  
Director Ejecutivo  
Comité Inmobiliario  
Gerencia General Inmobiliaria  
Gerencia Comercial Inmobiliaria  
Gerencia de Desarrollo Inmobiliario  
Gerencia de Servicios Compartidos.  
Subgerencia de Compra de Terrenos  
Control de Gestión Inmobiliario  
Departamento Legal  
Contraloría

## 4. Gobernabilidad

---

El procedimiento será monitoreado, en su correcta ejecución, por Control de Gestión Inmobiliario.

## 5. Compra de Terrenos

---

La acción de compra de terrenos se ha definido por el Directorio como una actividad crítica. Por ello es necesario establecer un procedimiento alineado con la política y que en conjunto aseguren la continuidad operacional de la inmobiliaria y el éxito de sus proyectos, por medio de proporcionar un elemento primario y central como lo son los terrenos.

## **5.1.- Procedimiento.**

### **Consideraciones Premilitares.**

La Subgerencia de compra de terrenos o quien la subrogue, es la encargada de la búsqueda, seguimiento y gestión de aprovisionamiento de terrenos para la División Inmobiliaria.

La Subgerencia de Compra de Terrenos será la encargada de enviar a Gerencia, previamente con el visto bueno de Tesorería de Servicios Compartidos con copia al Departamento Legal, el cuadro de pago de acuerdo con formato ejemplo anexo 2.

El Departamento Legal, será el responsable de realizar los trámites correspondientes a estudios de título, redacción de promesa de compraventa, escrituras de compraventa, instrucciones notariales, minutas y gestionar las tomas de firma, cierres en notarias e inscripciones correspondientes.

El Departamento Legal, deberá remitir las copias originales de las Promesas de Compraventa firmadas y protocolizadas, así como las escrituras de Compraventa y sus correspondientes inscripciones en el Conservador respectivo, al departamento de Contraloría casilla [contraloriafg@empresasfg.com](mailto:contraloriafg@empresasfg.com)

### **5.1.1.- Tipos de productos (terrenos) de acuerdo con mercados objetivos:**

El primer tipo de producto es de los terrenos denominados SPOT.

Estos corresponden a terrenos destinado a un proyecto inmobiliario puntual con una superficie cercana a los 2000 m2 de planta libre y/o eventualmente con edificaciones anteriores, las que necesariamente consultarían un proceso de demolición, decisión que radica en el retorno de la inversión. El ciclo completo para este tipo de negocio fluctúa entre los 24 a 36 meses.

El segundo tipo de producto corresponde a los terrenos denominados "por etapas", estos presentan dimensiones que fluctúan entre las 10 a 40 hectáreas.

Existe una variante de inversión en terrenos que corresponde a aquellos de oportunidad o bodegaje (para construcción en el largo plazo). Estos deben ser analizados en cada caso por el Directorio de empresas FG (inversión en terreno sobre UF 100.00) o Comité Inmobiliario (inversión en terreno hasta UF99.999) según corresponda, puesto que estos generalmente no se encuentran contemplados dentro de los planes anuales de inversión.

**5.1.2.- Plazos para una adecuada continuidad operacional:**

De acuerdo con la política de compra de terrenos, las gestiones de búsqueda y compra de terrenos Spot se iniciará:

- De acuerdo con los lineamientos comerciales y financieros del plan quinquenal.

Cuando el terreno sea por etapas el comienzo de la compra debe realizarse cuando el paño o lote anterior esté a 2 años de concluir su edificación.

La única unidad de la Inmobiliaria que estará facultada para la gestión de adquisición de terrenos SPOT y Por etapas es la Subgerencia de Terrenos siendo actuando en su reemplazo la Gerencia de Desarrollo.

**5.1.3.- Inicio del proceso, asesoría externa:**

La Subgerencia de compra de Terrenos rige su actividad de compra, a base de: i) la información del plan de inversión a 5 años denominado "Plan Quinquenal", en el cual se presentan los flujos financieros anuales que son sometidos a consentimiento del directorio mediante el presupuesto anual y que permite conocer los planes de inversión en terrenos programados; y ii) la información contenida en el plan comercial anual, en el que se entregan las guías para la elección de un terreno, dado que, informa los datos de las zonas, locaciones, tipología de Viviendas y plazos.

La Subgerencia de Compra de Terrenos, con la información indicada en el literal anterior, compila esta, e inicia una gestión de coordinación para la búsqueda de los productos indicados en el punto 5.1.1.

Los asesores en forma constante nutren con información sobre terrenos tentativos que cumplan los requisitos exigidos por la Inmobiliaria, es así que los asesores deben acompañar a sus propuestas la siguiente documentación:

5.1.2.1.- Certificado de "Informes Previos" del terreno, para determinar la factibilidad de construcciones que se pueden realizar.

5.1.2.2.- Plancheta Municipal: que contiene la información geográfica con respecto a la ubicación.

#### **5.1.4.- Proceso Interno Inmobiliario:**

Con la elección de las propuestas de terrenos analizadas, la Subgerencia de compra de Terrenos procederá a entregar los antecedentes al arquitecto externo o interno (según se disponga) para que realice un estudio que permite determinar la denominada "Cabida" o definir si el proyecto inmobiliario a desarrollar es factible en el terreno propuesto.

Con la cabida aprobada se envían los antecedentes al Gerente de Desarrollo Inmobiliarios para la confección de la evaluación de proyecto para efectos de la compra de terreno [Anexo 1\*] para ello deberá marcar la casilla "compra de terreno" y "preliminar"

La Evaluación de proyecto para compra de terreno será sometida a aprobación del Directorio de Empresas FG, o del comité Inmobiliario con la firma previa de los siguientes ejecutivos:

- a. Gerente General Inmobiliario.
- b. Gerente Comercial Inmobiliario.
- c. Gerente de Desarrollo Inmobiliario.
- d. Gerente de Servicios Compartidos.
- e. Gerente de Finanzas Corporativo.

La evaluación será sometida a aprobación del directorio cuando el monto del terreno supere las UF100.000, en el caso de un valor menor de compra, será el comité inmobiliario quien podrá aprobar, observar o rechazar la Evaluación.

La constancia de aprobación de las instancias de Directorio o Comité se materializarán con la firma del Director Ejecutivo, de acuerdo con los indicado en la Política de Compra de Terrenos.

Con la firma del Director Ejecutivo, la evaluación se entenderá aprobada en formar definitiva para lo cual este, de su puño y letra deberá marcar la casilla "Definitiva".

Los principales indicadores para la viabilidad de un proyecto Inmobiliario son la TIR [Tasa internas de Retorno] y la Rentabilidad.

Si la evaluación económica es observada por las instancias de revisión u aprobación, el Gerente de Compra de Terrenos deberá a gestionar las renegociaciones necesarias con el vendedor. Si las gestiones fallan o resultan insatisfactorias para el Directorio o Comité, el proyecto de compra se desecha definitivamente.

#### **5.1.5.- Proceso Inmobiliario con otras unidades de Empresas FG:**

1. Con la aprobación de la compra del terreno el Subgerente de Compra de Terreno, o quien lo subrogue, realizará la petición al área legal, para efectos de inscripción de promesas y gestiones afines como el estudio de títulos, mediante el envío de la evaluación del proyecto para la compra de terreno, ya "definitiva", esto es con la

firma del Director Ejecutivo y la casilla "definitiva" Marcada. Para ellos deberá suscribir y requerir las firmas correspondientes del formulario descrito [anexo 2], el cual acompañará el set documentario.

**Plazo:** (5 días hábiles desde la aprobación)

2. En paralelo a la solicitud de estudios efectuadas al departamento Legal, la subgerencia de Compra de Terrenos deberá informar al departamento de Tesorería, de la 2División Servicios Compartidos los montos involucrados para la provisión de los flujos de caja necesarios, dicha comunicación deberá incluir a:

Director Ejecutivo.  
Gerente de Finanzas Corporativo  
Gerente General Inmobiliario

De igual manera la solicitud de provisión de fondos deberá indicar la propuesta empresa que materializará la compra he indicar la estructura de financiamiento de esta.

3. El Departamento legal procederá con la confección de la Promesa de Compra Venta, que deberá ser firmada por los representantes legales de la sociedad adquirente, salvo lo indicado en el párrafo siguiente, con la promesa firmada se inicia el proceso de estudio de títulos y otros relativos a Permisos de Edificación y Anteproyecto descritos en el punto siguiente.

Si la decisión de compra es por una nueva sociedad, y ésta aún no se encuentre constituida, la promesa de compraventa será provisionalmente suscrita por la sociedad FG Gestión Inmobiliaria SPA.

**Plazo:** (6 días hábiles)

4. La subgerencia de Compra de Terrenos con la promesa firmada por los representantes legales procederá a realizar el encargo de estudio topográfico y en paralelo solicitará a la Gerencia de Desarrollo de Proyectos la elaboración del Anteproyecto.

**Plazo:** (10 días hábiles)

5. La promesa deberá incluir la condición de suscripción de compraventa definitiva en la medida que se logre:
  - a. Anteproyecto autorizado por la I. Municipalidad respectiva.
  - b. Permiso de edificación aprobado.
  - c. Estudio de títulos conforme.

**Plazo:** (10 días hábiles).

6. Cumplidas las condiciones y obligaciones recíprocas, acordadas en la promesa de compraventa, descrita en el punto anterior, el Departamento Legal generará la escritura de compraventa correspondiente, esta área o el Subgerente de Terrenos, indicará al departamento de Tesorería de la División Servicios Compartidos, con la anticipación suficiente (2 semanas mínimo) la circunstancias, condiciones y fecha de pago a los vendedores.

Con todo, se entenderá como política tácita que las formas de pago y entrega de valores al vendedor deberán resguardar que la propiedad ya se encuentra inscrita el Conservador de Bienes raíces, a nombre de la sociedad compradora.

7. El Departamento Legal procederá a requerir las firmas a los representantes legales en cuanto se encuentren listas la(s) respectiva(s) compraventas, y procederá a posterior solicitar las Inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**Plazo:** (5 días hábiles)

8. El Departamento Legal enviará copia original de la escritura de compraventa e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces al departamento de Contraloría para su archivo e información a las áreas correspondientes.  
Los documentos asociados a la escritura de compraventa deben ser custodiados en forma física o magnética según corresponda por Contraloría y el Departamento Legal.
9. Control de gestión Inmobiliario, por su parte, controlará que se practiquen los procesos administrativos tendientes a la creación del centro de gestión correspondiente para el control del gasto, y el posterior traspaso a la inmobiliaria que desarrollará el proyecto de ser necesario (esto en la medida que se cumpla lo dispuesto en el último párrafo del numeral 3.
10. El área de Contabilidad de Servicios Compartidos, mediante la petición de Contraloría de acuerdo con los antecedentes legales enviados por esta, según la información financieros de la compra que entregue Tesorería y de acuerdo con la creación de centros de gestión (creados por Control de Gestión Inmobiliario) procederá al registro contable del terreno en el sistema ERP.
11. El Gerente zonal que reciba el terreno comprado para la gestión, será el responsable del "Masterplan" y la administración de este inventario.

#### **5.1.6.- Proceso de compra Terrenos por Etapas:**

Para efectos de compra de nuevos terrenos para el desarrollo por etapas, deberán proseguir el mismo procedimiento descrito en los apartados 5.1.2 al 5.1.5.

#### **5.1.7.- Proceso de compra Terrenos entre empresas del Grupo:**

Para aquellas compraventas/Transferencias de terrenos entre empresas del Grupo, estas deberán contemplar el proceso descrito en los apartados 5.1.4 al 5.1.5, más incorporar la tasación del terreno a transferir, según lo descrito en la Política de Compra de Terrenos y contar con las aprobaciones requeridas por parte de Contraloría

En el caso que uno de estos terrenos este próximo a completar su espacio útil para proyectos, el zonal, en forma previa [2 a 3 años] procederá a generar la búsqueda y presentación a la Gerencia general inmobiliaria, quien presentará la propuesta al Directorio o comité, según corresponda, obteniendo en esta instancia la aprobación de la compra, todo de acuerdo con el procedimiento descrito en los numerales anteriores.

## 6. Flujo

---



---

Anexo N° 1:



Formato  
Evaluacion2.1.xlsm

Anexo N° 2:



Documento V°B°  
Compraventa Limpia