

26-04-05



UNIVERSIDAD DE CHILE
Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional

**INFORME EJECUTIVO FINANCIAMIENTO
PROYECTO FINAL
“CONCENTRACION Y MODERNIZACION PLANTA FISICA
FACULTAD DE ODONTOLOGIA EN EL CAMPUS NORTE”
TERCERA ETAPA: CONSTRUCCION EDIFICIO DE CLINICAS.**

Abril 2005



**INFORME EJECUTIVO FINANCIAMIENTO PROYECTO FINAL
“CONCENTRACIÓN Y MODERNIZACIÓN PLANTA FÍSICA FACULTAD DE
ODONTOLOGÍA EN EL CAMPUS NORTE”
TERCERA ETAPA: CONSTRUCCIÓN EDIFICIO DE CLÍNICAS**

ANTECEDENTES GENERALES

1. El Consejo Universitario en su XIII Sesión Ordinaria, realizada el martes 30 de noviembre de 2004, aprobó la ejecución del Proyecto de Construcción del Edificio de Clínicas de la Facultad de Odontología, en los términos que da cuenta el documento denominado “Proyecto Final de Concentración y Modernización Planta Física de la Facultad de Odontología en el Campus Norte Tercera Etapa: Construcción Edificio de Clínicas (Traslado Edificio Santa María N° 571 a Olivos N° 943), presentado por la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional en octubre de 2004”. Este proyecto se estimó con un costo total de inversión en construcciones por la suma de 113.400 UF.
2. Las fuentes de financiamiento establecidas en esa oportunidad consideraban, en forma copulativa, dos componentes:
 - a) Reconversión de Activos, correspondiente a la venta de la propiedad de calle Santa María N° 571, donde actualmente funciona el Edificio de Clínicas de la Facultad, por la suma mínima de 57.000 UF.
 - b) Operación de Leaseback sobre las actuales instalaciones y terrenos que ocupa la Facultad en su sede de Olivos, por la diferencia faltante del costo del proyecto, es decir, la suma equivalente a 56.400 UF¹
3. Asimismo, en esta aprobación se estableció que aquellas materias asociadas al proyecto antes individualizado que requieran la adopción de acuerdos específicos, deberán ser sometidas a la aprobación del Consejo Universitario cuando corresponda.
4. De acuerdo con lo anterior, a continuación se presenta un resumen de los principales antecedentes del proyecto, sus fuentes de financiamiento y los acuerdos necesarios para su implementación.

¹ Cabe recordar que se propuso esta última fuente de financiamiento en consideración a las restricciones sobre los plazos de endeudamiento a los cuales se encuentra sometida la Universidad, los que por Ley no pueden superar los respectivos períodos presidenciales. De igual forma, se consideró la necesidad de establecer un mecanismo de financiamiento acorde a la maduración y desarrollo del proyecto, y atendiendo a las actuales características de emplazamiento y subdivisión de las superficies y construcciones de la Facultad, se consideró adecuado proponer este tipo de operación financiera para complementar el financiamiento del proyecto.



ANTECEDENTES DEL PROYECTO Y SU FINANCIAMIENTO

1. El Proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo edificio en los terrenos aledaños a las actuales instalaciones de la Facultad de Odontología en su sede Olivos N° 943, para albergar las actividades clínicas de Pregrado de la Facultad, con alrededor de 4.398 metros cuadrados, destinados principalmente al manejo del campo clínico bajo el concepto de una Clínica Integral que avala soluciones tecnológicas y administrativas eficientes, modernas y de primera calidad a la vanguardia en su campo. Adicionalmente, contempla remodelar una parte del cuarto piso del actual Edificio Docente para albergar las oficinas de los Departamentos que actualmente funcionan en el antiguo edificio de Santa María N° 571.

En su oportunidad, el proyecto evaluado técnica y económicamente y que fuera presentado al Consejo Universitario no contempló la alternativa de estacionamientos subterráneos, no obstante la Dirección de Servicios e Infraestructura proyectando de mejor forma la solución técnica y un mejor uso del terreno, dada la escasez relativa de este, reevaluará esta situación dependiendo del nivel de inversión que esto signifique. Lo anterior, sobre la base de buscar otras alternativas viables de financiamiento interno sin que ello afecte la viabilidad económica del proyecto aprobado.

2. Estructura de Financiamiento

De acuerdo con lo indicado, la estructura de financiamiento autorizada considera a): la venta de la propiedad de calle Santa María por la suma no inferior a las 57.000 UF, y b) la realización de una operación de financiamiento a largo plazo (idealmente a 15 años) a través de una operación de leaseback sobre las actuales instalaciones con que cuenta la Facultad en su sede de Olivos.

3. Situación a la fecha del Proyecto Arquitectónico y de Obras.

El proyecto técnico, el cual contempló el levantamiento de necesidades y el desarrollo arquitectónico y de especialidades, se encuentra en su etapa final, estimándose concluirlo durante el mes de abril en curso, de tal forma de proceder a la licitación los primeros días del mes de mayo de 2005. Cabe señalar, que este trabajo se desarrolló en forma conjunta con las autoridades de la Facultad de Odontología, contando con su plena aprobación respecto del proyecto global, principalmente en cuanto a su funcionalidad. El plazo de ejecución del proyecto se estima en un plazo de 12 meses.



Respecto del presupuesto original de construcción, equivalente a 113.400UF, el cual fue elaborado en la etapa de anteproyecto, sufrió un alza equivalente al 6% lo que se enmarca dentro de los márgenes normales de variación en proyectos de esta envergadura y complejidad técnica de su equipamiento y redes, llegando a un valor final estimado de 120.700 UF. Lo anterior, se explica básicamente por la elaboración de un presupuesto oficial que se realizó durante los meses de marzo y abril de 2005 con el proyecto en su etapa final de desarrollo, y que recoge los precios de mercado de sus diferentes componentes a esta fecha.

4. Estado de avance a la fecha sobre las fuentes de financiamiento autorizadas del proyecto:

a. Venta de la Propiedad de calle Santa María N° 571.

Las condiciones de venta a la cual está sujeta la propiedad de Santa María N° 571 escapan a un proceso normal, debido a que actualmente existe actividad académica en dicho inmueble y debe mantenerse así hasta que se termine la construcción del nuevo Edificio de Clínicas de la Facultad, lo cual significa vender hoy con entrega diferida del bien. En este escenario se consultaron diversas empresas inmobiliarias, de las cuales sólo se obtuvieron dos ofertas, de la Inmobiliaria Geosal S.A. y de la Inmobiliaria Progesta F.I.P.

Durante el mes de marzo del presente año, se solicitó a las dos empresas interesadas, Inmobiliaria Geosal S.A. e Inmobiliaria Progesta F.I.P., que actualizaran sus ofertas presentadas en el último trimestre del año 2004 por la compra de la propiedad de calle Santa María N° 571, debido principalmente a un cambio en el plano regulador de la Comuna de Recoleta durante el mes de enero de 2005, el cual restringe sustancialmente la constructibilidad en el terreno, bajando significativamente el precio probable de venta de la propiedad, de 19 UF/mt² a un valor aproximado a 15UF/mt². La única empresa interesada y que actualizó su oferta manteniendo el precio original de 19 UF/mt² fue la Inmobiliaria Progesta F.I.P., por un total de 58.786 UF.

La operación de compraventa, está sujeta a que se cumplan ciertas condiciones por parte de la compradora, como así también por parte de la Universidad, según se establece a continuación:

La oferta de compra está sujeta a:

- i. Suscribir la promesa de compraventa entre abril y mayo de 2005, con un plazo de vigencia hasta el 30 de junio del presente año, prorrogable de común acuerdo.
- ii. Suscribir el contrato de compraventa durante el mes de junio de 2005.
- iii. Que se tenga aprobado por parte de la I. Municipalidad de Recoleta el anteproyecto presentado con fecha 4 de enero de 2005.
- iv. Que los títulos correspondientes estén ajustados a derecho y que no existan deudas por concepto de contribuciones o cuentas de servicios.



La venta queda sujeta a:

- i. Que exista el financiamiento integral del proyecto antes del mes de julio de 2005.
- ii. Que la licitación del proyecto de construcción del Edificio Clínicas no sea adjudicada a ningún proponente.

En cuanto a las condiciones comerciales de la operación de venta, estas se resumen como sigue:

1. Precio de venta equivalente a 58.786 UF.
2. La entrega de la propiedad deberá garantizarse por parte de la Universidad, por un monto equivalente de hasta el 15% del valor de la operación, o dejar el mismo porcentaje retenido hasta la entrega del edificio. Lo anterior debidamente resguardado ante notario.
3. La entrega de la propiedad deberá efectuarse a más tardar dentro del mes de abril de 2006. A partir del 30 de abril de 2006, y en el evento de que la Universidad de Chile no hubiere hecho entrega de la propiedad, ésta pagará a Progesta F.I.P. por concepto de arriendo el equivalente a 275 UF mensuales. Este se extendería, a partir del 30 de abril de 2006 hasta el 28 de febrero de 2007. A partir de esta fecha, la Universidad pagaría por concepto de arriendo la suma 900 UF mensuales, o por fracción de mes, hasta la entrega definitiva de la propiedad, la que en todo caso no podrá efectuarse después del 30 de diciembre de 2007.

b. Operación de Leaseback.

Durante los últimos meses, la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional llevó a cabo un proceso de cotización de ofertas para el financiamiento de la operación de leaseback, relacionado con la propiedad de calle Olivos donde funciona la Facultad de Odontología, siendo invitados a presentar propuestas aquellos bancos con los cuales la Universidad de Chile opera habitualmente y, por lo tanto, concentra la mejor y mayor cantidad de relaciones comerciales. Los principales elementos y resultado del proceso son los siguientes:

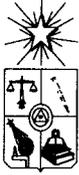
- i. Bancos invitados a cotizar y financiar la operación de leaseback: Banco Estado, Banco Chile, Banco del Desarrollo y Banco Santander Santiago.
- ii. De acuerdo con los antecedentes y títulos de la propiedad de Olivos, esta se encuentra inserta en un solo ROL de avalúo, lo cual condiciona, necesariamente, la operación de leaseback al total del terreno y propiedades construidas en él.
- iii. La tasación efectuada por la Dirección de Servicios e Infraestructura de la Universidad de las actuales instalaciones de la sede Olivos N° 943, junto a la nueva construcción del edificio de clínicas que debe ser emplazado en los mismos terrenos, así como su valoración comercial estimada, se resume en el siguiente cuadro:



Ítem	Detalle	Terreno M2 sede Olivos N° 943	Construido M2	Valor Comercial Estimado en UF (*)	Observaciones
	Terreno	10.844		41.080	
	Edificio Docente de Facultad		6.541	141.016	Construido: 4 años
	Edificio de Investigación		1.645	42.331	Construido: 2,5 años
A	Subtotales construidos	10.844	8.186	224.427	
B	Nuevo Edificio de Clínicas		4.398	120.700	A construir
C	TOTAL GENERAL	10.844	12.584	345.127	

Nota* :En los actuales terrenos, sobre los cuales se plantea la operación de leaseback, se situaría la construcción del nuevo Edificio de Clínicas. El valor comercial total una vez construido el nuevo edificio de clínicas (120.700 UF), tendrá un valor comercial estimado no inferior a 345.127 UF.

- iv. Dado el condicionamiento anterior, y considerando que desde el punto de vista legal existen disposiciones que no permiten vender una propiedad por un valor significativamente inferior a los precios de mercado (Daño Manifiesto), el financiamiento solicitado se estructuró de la siguiente forma:
1. Operación de leaseback sobre las actuales construcciones y terrenos de la sede Olivos N°943, según tasación comercial de 224.427 UF. Esperándose una operación equivalente no inferior al 77% de la tasación comercial, es decir, aproximadamente 172.700 UF. Esta operación de leaseback se planteó a 15 años, comenzando su amortización al mes siguiente de su total finiquito de autorización y giro de recursos (Item A del cuadro anterior).
 2. Financiamiento del nuevo edificio de clínicas por la suma equivalente a U.F. 120.700. Se solicita el financiamiento de esta nueva construcción por parte del nuevo dueño de los bienes vendidos y firmar un compromiso de arriendo, con opción de compra a 14 años, una vez concluido y entregado el nuevo edificio a la Universidad (tiempo estimado de construcción 1 año). Este valor corresponde al Item B del cuadro anterior.
 3. Ambas operaciones indicadas anteriormente, a) y b), son indisolubles y corresponden, finalmente, a una sola operación de financiamiento, la que al



- término y entrega del nuevo edificio que se construirá, tendrá un saldo remanente de pago de 14 años.
4. El financiamiento total esperado por la operación de leaseback, sería equivalente aproximadamente a la suma de 293.400 UF (172.700 UF de las actuales construcciones y terrenos y 120.700 UF, correspondientes al mayor valor de la construcción del nuevo edificio), con un valor comercial final estimado de todas las construcciones de U.F. 345.127.
 5. De esta forma, se estima que la operación de leaseback represente finalmente el 85% del valor comercial estimado final de las propiedades (sobre las 345.127 UF).
- v. Al financiamiento de la operación de leaseback presentaron propuestas sólo tres de los cuatro bancos invitados: Banco del Desarrollo, Banco del Estado y Banco Santander Santiago².
- vi. En términos generales, los tres bancos que presentaron propuestas para el financiamiento de la operación de leaseback (Banco del Desarrollo, Banco del Estado y Banco Santander Santiago) presentan términos similares, estableciendo que las condiciones financieras definitivas pueden variar o ser modificadas según las condiciones de mercado que influyen en su determinación al momento de concretarse la operación, y/o que la condición financiera y patrimonial de la Universidad que permitieron a los proponentes realizar su propuesta no varíen sustancialmente.
- vii. Las ofertas presentadas por el Banco del Desarrollo y el Banco Santander Santiago se encuentran aprobadas por sus respectivos Comités de Riesgos. La oferta del Banco Estado está sujeta a ratificación del Comité de Crédito.
- viii. De acuerdo con la evaluación financiera de las propuestas, se propone concretar la operación en primer lugar con el Banco Santander Santiago y en segunda y tercera opción, en caso de no materializarse la primera opción, con el Banco del Desarrollo y Banco Estado, respectivamente.

² El Banco de Chile se excusó de presentar una propuesta señalando verbalmente que, con el monto solicitado en la operación de leaseback se sobrepasa el límite de endeudamiento del banco con las instituciones del Sector Público (10%).



5. Resumen Financiamiento Proyecto Odontología y Propuesta de uso de los Recursos Financieros disponibles de la Operación de Leaseback.

a. Resumen de Recursos Financieros

Las fuentes de financiamiento disponibles, a nivel global de la operación, bajo las premisas establecidas por el Consejo Universitario y los condicionamientos propios que presenta la propiedad para su venta, generan el siguiente flujo de recursos financieros:

1. Venta propiedad calle santa María N° 571	58.786 UF
2. Monto esperado operación de Leaseback	293.400 UF
3. Total global de recursos esperados	352.186 UF

b. Proyecto Odontología

De acuerdo con las estimaciones y estudios recientes, el monto total estimado de ejecución del proyecto de Construcción del Edificio de Clínicas de la Facultad de Odontología asciende a la suma equivalente a 120.700 UF (incluidos imprevistos).

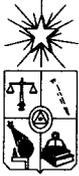
Según lo anterior y desde el punto de vista de la Facultad de Odontología, su situación de financiamiento y endeudamiento por el proyecto sería la siguiente:

1. Total costo del proyecto	(120.700) UF
2. Venta propiedad Santa María	58.786 UF
3. Endeudamiento Facultad a 14 años	61.914 UF

c. Recursos Disponibles de la Operación Global

i. Recursos netos disponibles después del proyecto de Odontología

1. Costo proyecto Odontología	120.700 UF
2. Total global de recursos esperados	352.186 UF
3. Recursos disponibles de la operación	231.486 UF



6. Propuesta de Uso de los Recursos Disponibles de la Operación de financiamiento

Del punto de vista financiero y en forma especial de la administración de los pasivos bancarios que presenta la Institución, sería recomendable destinar el total de los excedentes que genera esta operación global de financiamiento, por la suma de 231.486 UF equivalente aproximadamente a \$ 3.989 millones (con pagos mensuales programados a 15 años), al prepago de parte de las líneas de crédito de corto plazo de capital de trabajo vigente con los Banco del Desarrollo y Banco Edwards, las cuales en conjunto a la fecha ascienden aproximadamente a la suma de \$ 10.200 millones.

No obstante lo anterior, y atendidas las necesidades propias de inversión en proyectos de infraestructura y desarrollo institucional y que, dada la escasez de bienes inmobiliarios de libre disponibilidad para respaldar y garantizar las operaciones crediticias para el desarrollo de estos proyectos, se propone al Consejo Universitario la siguiente utilización de estos recursos una vez que se materialicen: a) El 65% de los recursos, alrededor de 150.000 UF, a la creación de un Fondo de financiamiento para el “Programa de Inversiones en Infraestructura de la Universidad de Chile para el Desarrollo Académico”, cuyos lineamientos y políticas fueron ampliamente discutidos en el seno de la Comisión de Economía, Finanzas y Políticas de Personal y posteriormente presentado al Consejo Universitario a fines del año 2003, siendo en ambas instancias Institucionales aprobado ampliamente por sus integrantes. Cabe recordar que dicho Programa, así como sus objetivos, definición de sus fuentes de financiamiento y condiciones de uso, se enmarcan dentro de las orientaciones estratégicas definidas por la Universidad de Chile para el período 2000 – 2005 y Programas de Desarrollo Institucional, y, b) El 35% restante de los recursos, alrededor de las 81.486 UF, destinarlos al prepago de líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo de la Universidad que se mantienen con los Banco del Desarrollo y Banco Edwards.

Los recursos del Fondo para el Programa de Infraestructura serán administrados por la Comisión de Economía Finanzas y Políticas de Personal del Consejo Universitario quién deberá velar por la recuperación de dichos fondos de los proyectos de inversión que apruebe en su oportunidad el Consejo Universitario.

7. Propuesta de Acuerdos al Consejo Universitario

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa universitaria se requiere adoptar los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 1

El Consejo Universitario, acuerda aprobar una operación de leaseback, a 15 años plazo, con el Banco Santander Santiago, con las actuales instalaciones de la sede Olivos N° 943 (terreno y edificaciones) de la Facultad de Odontología, hasta por la suma total equivalente a las 293.400 UF, destinadas al financiamiento de: a) la construcción del nuevo edificio de clínicas de la Facultad de Odontología por la suma máxima de hasta 61.914 UF, b) a la creación de un Fondo de Financiamiento para el "Programa de Inversiones en Infraestructura y Desarrollo Institucional de la Universidad de Chile" por la suma equivalente a 150.000 UF, según lo establecido en el documento "Programa de Inversiones en Infraestructura de la Universidad de Chile para el Desarrollo Académico: 2003 - 2006. Informe Ejecutivo presentado y aprobado por el Consejo Universitario a fines del año 2003 y, de aquellos programas de Desarrollo Institucional que apruebe el Consejo Universitario y, c) al prepago de líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo de la Universidad, por la suma de 81.486 UF.

Se faculta a la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional para concordar las condiciones financieras específicas de la operación con el Banco Santander Santiago, dentro del marco de este acuerdo.

Asimismo, y con la finalidad de financiar los costos directos de dicha operación, se autoriza a la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional, para descontar mensualmente de los aportes institucionales que le correspondan a la Facultad de Odontología, los montos correspondientes al servicio de los compromisos asociados a la letra a) precedente. Los compromisos indicados en las letras b) serán financiados mensualmente con cargo al Fondo General, quien deberá velar por la recuperación de dichos fondos de los proyectos de inversión que apruebe en su oportunidad el Consejo Universitario y, en ambos casos, por todo el periodo que dure la operación de leaseback y hasta su total extinción.

ACUERDO N° 2

El Consejo Universitario acuerda autorizar la enajenación en venta directa, al BANCO SANTANDER SANTIAGO, del inmueble de propiedad de la Universidad de Chile, ubicado en calle Olivos N°943, comuna de Independencia, y que corresponde, conforme a sus títulos, al Lote B del plano de subdivisión de la antigua casa 15 ubicada en calle Olivos, inscrito a fojas 3110, número 3700 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1999. El precio se determinará una vez acordada la operación de leaseback aprobada en el acuerdo N° xx precedente, el que fluctuar en torno a las 172.700 UF estimadas, por el terreno y actuales construcciones.

ACUERDO N° 3

El Consejo Universitario acuerda autorizar la enajenación en venta directa, a la empresa INMOBILIARIA PROGESTA F.I.P., en las condiciones que se ha informado en la presente sesión de Consejo Universitario, del inmueble de propiedad de la Universidad de Chile, ubicado en calle Santa María N°571, comuna de Recoleta, inscrito a fojas 6.814, número 13.933 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1931. El precio de venta es de 58.786 UF, en su equivalente en pesos a la fecha efectiva del pago, recursos que se destinarán al financiamiento para la construcción del Edificio de Clínicas de la Facultad de Odontología.