

Universidad de Chile
Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional

***PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
EDIFICIO DE PREGRADO
FACULTAD DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS***

Informe Ejecutivo

Santiago, Agosto 2003

INDICE

Informe Proyecto de Construcción Edificio de Pregrado Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

- I. Proyecto Académico, Antecedentes y Justificación**
- II. Proyecto Arquitectónico**
- III. Aspectos Financieros, Premisas y Antecedentes**

Marco General de Análisis y Evaluación del Proyecto de Construcción del Edificio de Pregrado de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

El Proyecto de construcción del Edificio de Pregrado de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, tiene por finalidad dotar de la infraestructura adecuada a este organismo, con el objetivo de satisfacer las necesidades actuales y futuras de los académicos y estudiantes. Por este motivo, el proyecto se desarrolla dentro de un marco técnico, económico y financiero razonable, acorde con las fuentes de recursos disponibles para lograr en el tiempo la sustentabilidad esperada y que permita incrementar con bases sólidas el patrimonio de la Institución.

Teniendo presente este marco de referencia, el proyecto fue abordado por un equipo interdisciplinario de profesionales pertenecientes a Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, liderados por su Decano y Vicedecano, y de la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional, a través de las Direcciones de Servicios e Infraestructura y de Finanzas y Administración Patrimonial, asumiendo cada una de ellas las siguientes responsabilidades y coordinaciones:

- La Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas : El desarrollo del proyecto académico, antecedentes y justificación de él.
- Dirección de Servicios e Infraestructura de la Universidad: La coordinación y apoyo de la presentación del Proyecto Arquitectónico.
- Dirección de Finanzas y Administración Patrimonial: El desarrollo de los aspectos financieros, sus premisas y antecedentes generales.

El presente informe, sintetiza y resume los principales elementos y consideraciones que conforman el proyecto y que justifican plenamente su desarrollo como tal.

Proyecto de Construcción Edificio de Pregrado de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

I. PROYECTO ACADÉMICO

Misión y valores

- La misión de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad de Chile, es la formación de profesionales en las áreas de economía y de la gestión de empresas; contribuir al desarrollo del conocimiento en estas áreas a través de la investigación teórica y aplicada; y participar en la vida nacional a través del debate informado de las ideas y prácticas propias de nuestras disciplinas y la formulación de propuestas de políticas públicas y empresariales.
- La excelencia académica y una vocación de servicio ha sido, es y seguirá siendo el sello distintivo de nuestra labor de docencia, investigación y extensión. No podemos sino ser los mejores en aquellas tareas que definen por esencia la misión de la Universidad de Chile.
- Hay un conjunto de valores que debe regir la vida de la comunidad en la Universidad de Chile. Tal como nos distingue la heterogeneidad social y cultural de nuestros alumnos, nuestra labor se regirá por el pluralismo de pensamiento y el respeto por las ideas, con una sola autoridad, la fuerza de la razón. Queremos que nuestra labor profesional se caracterice por una fuerte vocación de servicio a la comunidad nacional, y se realice de acuerdo a normas de convivencia universitaria, compromiso por la institución, tolerancia, transparencia y probidad.

En qué estamos

La Facultad tiene un conjunto de activos que es importante valorar:

- Tenemos un activo importante vinculado a la historia. La Universidad de Chile es reconocida como la principal universidad del país, así como nuestra Facultad es la más antigua del país en el área de la economía y de la administración de empresas.
- Una base estable de recursos económicos, consistentes en el aporte fiscal, los ingresos por matrícula, fondos concursables, asesorías y la venta de servicios, que nos permite competir desde una posición de ventaja con la mayor parte de las demás instituciones del sector.
- Más de cinco mil egresados de la carrera de Ingeniería Comercial, quienes ocupan parte importante de los cargos de dirección en los sectores públicos y privados, representando la principal esfera de influencia de la Facultad en el medio nacional.

- Una base de profesores de jornada completa, con formación mayoritaria de doctorado en universidades de prestigio internacional.

Amenazas y debilidades

- La competencia en la oferta de egresados es creciente y se ha convertido en una amenaza cierta para la Facultad. Hay antecedentes objetivos que muestran la pérdida de poder de convocatoria que posee la Facultad hacia los alumnos que postulan en la carreras de pregrado. Un elemento cuantificable del diagnóstico es la brecha que muestran los puntajes de ingreso a la carrera de Ingeniería Comercial respecto de la Pontificia Universidad Católica (U.C). En términos sintéticos, la persona que ingresa a la U. de Chile en el lugar 48 ya está en lista de espera en la U. Católica (año 1999). Es decir, el 75% de nuestros alumnos no tienen el puntaje para entrar a la U.C. De esto se desprende que parte importante de nuestros alumnos postularon en primer lugar a la U.C y no quedaron allá por falta de puntaje. También existen antecedentes de carácter más anecdótico, respecto de colegios particulares donde la Universidad de Chile estaría representado una tercera opción, después de la UC y de las universidades privadas de mayor prestigio. Por tanto, si bien nuestros alumnos todavía son del 5% mejor de la educación media (con puntaje sobre 685), de continuar el deterioro en el puntaje, será virtualmente imposible remontar la brecha que nos separa de la U.C. En efecto, con buenos alumnos se puede volver a ser primeros, pero aún con los mejores profesores, de tener alumnos mediocres, sería imposible.
- La principal falencia que presenta el proyecto educativo de la Facultad es su deficiente infraestructura. Ello es así identificado por los propios alumnos que egresan, a quienes se les pide evaluar la educación recibida a lo largo de la carrera (ver Cuadro 1). Así, un 85,9% de los egresados del año 2002 califican en forma deficiente (regular, mala o muy mala) a las salas de clases; más del 70% evalúa como deficiente a los lugares de estudio, baños y patios. Estas calificaciones contrastan con las otorgadas a la enseñanza y los profesores, que son evaluados como muy bueno o bueno por la mayor parte de los egresados: 92,5% para la formación general recibida; 81,7% la calificación de los profesores y 78,0% sus capacidades pedagógicas.
- La evaluación que realizan los propios alumnos es importante. Además de representar una medición de la labor efectivamente realizada, la opinión de los alumnos se convierte en elemento central en la decisión del lugar de estudio por parte de nuevos postulantes a la carrera. Ahora bien, existen otros elementos como son la marca de la U. de Chile, el proyecto de estudio, su planta académica, entre otros.
- También existe debilidad académica en relación a otras facultades de la Universidad de Chile en el plano de la investigación. Ésta es una de las tareas que definen a una universidad compleja, como aspira a ser la Universidad de Chile, y a través de la cual somos evaluados por nuestros pares en la institución.

- La capacidad de gestión de la Facultad ha sido deficitaria. La falta de profesionalización de la dirección administrativa y una inadecuada estructura de rendición de cuentas, ha derivado en un conjunto de situaciones que han hecho crisis durante el último tiempo.

Cuadro 1

Evaluación de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas (%)

	Buena o muy buena	Regular	Mala o muy mala	Total
Docencia				
Formación general recibida	92,5	7,1	0,4	100
Capacidad pedagógica profesores	78,0	18,8	3,3	100
Calificación académica profesores	81,7	15,9	2,5	100
Servicios de apoyo				
Administración computadores	65,6	23,5	10,9	100
Bienestar social	40,5	45,5	14,0	100
Servicio biblioteca	74,1	21,9	4,0	100
Secretaría estudios	62,8	26,8	10,5	100
Secretarías profesores	35,0	47,5	17,5	100
Atención profesores	57,7	36,6	5,7	100
Infraestructura				
Salas de clases	14,1	45,8	40,1	100
Biblioteca	56,4	34,4	9,3	100
Patios	24,6	39,9	35,5	100
Lugares estudio	29,2	42,5	28,3	100
Baños	22,6	40,7	36,7	100
Casino	42,7	39,2	18,1	100
Instalaciones deportivas	62,1	26,0	11,9	100

Fuente: 227 encuestas anónimas, egresados Ingeniería Comercial, marzo y octubre 2002.

Las tareas de la nueva administración

- En noviembre del año 2002, asumió la actual dirección de la Facultad, como resultado de un proceso consensuado de elección de Decano, a través de un comité de búsqueda. Este es un hecho inédito en la Facultad, que refleja la voluntad del cuerpo de profesores para dar un impulso sustantivo al proyecto académico de este organismo. Se requiere renovar contenidos y formas de la docencia, investigación y extensión que se realiza en la institución, así como disponer de una organización moderna y renovada, tanto en el plano de la gestión, como el de una cultura de trabajo idónea.

- Entre los logros de estos meses, cabe resaltar: 1) nuevas mallas curriculares en nuestras dos carreras, privilegiando el emprendimiento y no sólo la administración, un mayor énfasis en aplicación y no sólo teoría, clases más activas con el desarrollo del juicio crítico del alumnado y un importante énfasis en el desarrollo de habilidades “blandas” y del inglés (un ramo de la mención será dictada en inglés cada semestre a partir del 5° semestre); 2) la incorporación de destacados profesionales de la economía y el mundo de la empresa como Profesores adjuntos, para acercar la universidad y docencia al mundo real; 3) la conversión de las salas de lectura del primer piso de la biblioteca, en aulas de clases de día y salas de lectura después de clases; 4) un mayor acercamiento entre autoridades y profesores así como alumnos; y 5) una gestión financiera y administrativa más profesional y transparente.
- Entre los principales desafíos de la nueva administración de la Facultad destaca la renovación de la infraestructura, a través de la construcción de un edificio destinado a los alumnos. Este incluye salas de clases, lugares de estudio, salas de computación y los servicios de atención a los alumnos.

Los problemas de infraestructura

- Nuestra infraestructura adolece de graves problemas. Es anti-pedagógica; dificulta el sentido de campus y comunicación; representa un peligro serio en cuanto a seguridad; y es un punto central negativo cuando potenciales alumnos nos comparan con nuestra principal competencia.
- Actualmente, la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas funciona en dos edificaciones. La “Torre” es un edificio de 22 pisos que se ocupa para salas de clases y para las dependencias académicas y administrativas de la Facultad. Por otra parte, la “Placa” es una construcción de tres pisos que alberga salas de clases y la biblioteca en forma anexa. Alrededor de dos tercios de las salas de clases de pregrado se ubican en la Torre y el restante tercio en la Placa. Durante el verano del 2003, fueron habilitadas en forma transitoria, cinco salas de clases adicionales en el primer piso de la Biblioteca.
- La Torre tiene problemas estructurales para ser utilizada como lugar de enseñanza, que se derivan de su diseño original, orientado al uso residencial. En efecto, se trata de un edificio construido en la década de los 60, como parte de la Remodelación San Borja para uso habitacional, y que fuera posteriormente adquirido por la Universidad de Chile y adecuado para salas de clases y oficinas.
- En primer término, no ofrece las condiciones de seguridad para albergar a una población masiva de estudiantes. Asimismo, se debe considerar que en la Torre trabajan alrededor de 200 personas, y que un horario punta de clase puede haber alrededor de 800 alumnos en sus dependencias. En estas condiciones, se haría difícil la evacuación de tal cantidad de personas en caso de una emergencia (incendio, terremoto, atentado), sin que se produzcan desgracias personales de magnitud.

- En el caso de la Torre, los problemas se agudizan en la medida que no dispone de vías de evacuación de emergencia. La habilitación de estándares de seguridad es un requisito a futuro para ésta. Sin embargo, aún bajo tales condiciones, la Torre seguiría siendo un lugar riesgoso para su uso como lugar de clases. De hecho, no se observan en la ciudad de Santiago -o en otros lugares- casos donde un edificio de altura se utilice como lugar masivo de enseñanza.
- En segundo lugar, la estructura de la Torre no es apta para realizar una enseñanza efectiva. Las salas de clases son planas y tienen baja altura, situación que atenta contra la visibilidad en su interior. La superficie de las salas es poco funcional a los requerimientos de la enseñanza. Hay también importantes problemas de acústica y ventilación, determinados por la ubicación del edificio frente a un calle de tránsito (Diagonal Paraguay), y por la carencia de sistemas de ventilación. Es por esto, que en primavera y otoño, el calor es insoportable si se dejan cerradas las ventanas, y no se escucha si se abren.
- Tercero, la infraestructura existente no ofrece lugares apropiados para que los estudiantes realicen vida universitaria más allá de la asistencia a clases. Francamente, es un anti-campus. Hay pocos lugares aptos para el estudio, lo cual perjudica particularmente a aquellos estudiantes que no disponen de espacios adecuados en sus hogares para tal propósito. Tampoco hay espacios propicios para que los estudiantes permanezcan en la Facultad, sea esperando clases, desarrollando actividades culturales o, simplemente, conviviendo.
- Cuarto, una Torre no se presta para la comunicación, ni de alumnos con profesores, ni de profesores de un mismo Departamento entre sí, ni menos entre diferentes Departamentos.

Aporte del nuevo edificio al proyecto de la Facultad

- La formación de profesionales con un sello de calidad ha sido la principal contribución que ha realizado la Facultad al desarrollo del país, y como tal debe proyectarse a futuro. Para cumplir tal misión, es indispensable contar con un proyecto educativo que sea eficaz para la formación de las competencias laborales y sociales que requerirán nuestros alumnos en la sociedad futura. Una condición necesaria para tal propósito es disponer de una infraestructura que sea funcional a la enseñanza efectiva, y que brinde los estándares de seguridad y comodidad que exigen hoy día los postulantes y, que ya ofrecen nuestros principales competidores.¹
- Mejorar nuestra competitividad en la docencia de pregrado, la cual potencia también las demás actividades académicas de la Facultad. Tanto la investigación como el posgrado se verán beneficiados con los avances en el pregrado. Los canales de transmisión son los

¹Otros desafíos del proyecto educativo es el desarrollo de un currículo que forme las competencias laborales del futuro, incluyendo las habilidades interpersonales, de comunicación, de análisis y juicio crítico

buenos alumnos, que alimentan los programas académicos de posgrado, y los buenos académicos que permanecerán en la Facultad, en la medida que hacer clases en el pregrado constituya una experiencia desafiante y gratificante. En cambio, un pregrado mediocre afectará la calidad de los alumnos de posgrado, desincentivará la estada de los buenos profesores en la Facultad y, deteriorará nuestras fuentes de financiamiento. Esto es, constituye un amenaza estratégica que debe ser adecuadamente resuelta.

- El proyecto de infraestructura, consiste en una edificación total de alrededor de 6.740 metros cuadrados que albergará a 11 salas de clases, cuatro salas de computación, lugares de estudio y servicios de la Facultad relacionados con la atención de alumnos (Escuelas de Pregrado, Secretaría de Estudios), estacionamientos subterráneos y áreas de desarrollo de espacios comunes. Las acomodaciones del nuevo edificio, sumadas a las ofrecidas por el edificio “Placa”, debieran satisfacer plenamente los requerimientos de infraestructura para la formación de profesionales.
- En efecto, el nuevo edificio debiera constituir un lugar apropiado para la atención integral de los alumnos, en condiciones acordes con las exigencias de la enseñanza efectiva. Éste, en la medida que se trata de una edificación que será diseñada especialmente para tal efecto, cumpliendo además con las normas de seguridad y construcción que exige la actual normativa en la materia.
- En este tema, cabe citar el buen ejemplo de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, que hacia mediados de los años noventa logró revertir exitosamente la caída de sus puntajes de ingreso, con la puesta en marcha de un conjunto de acciones que atacaron las causas del problema. Entre ellas, tuvo un lugar primordial la renovación de la infraestructura, que se había convertido en un factor determinante al momento que los postulantes decidieran el lugar de estudios.

II. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

1. Situación de infraestructura actual

La Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas concentra sus actividades académicas y administrativas en dos edificios dentro del Campus Andrés Bello: Edificio Placa y Torre 26. La superficie que reúne estos dos recintos es de 19.007 M² aproximadamente y se desglosa como se detalla a continuación.

Edificio	Destino	Superficie M ²
Torre 26	Decanato Oficinas Docentes Dirección Económica Oficinas Administrativas Aulas de Pregrado. Laboratorios de Computación	11.411 M ²
Edificio Placa	Biblioteca Casino Aula Magna Escuela de Graduados Aulas de Pregrado	7.596 M ²

El edificio Placa, acoge en forma adecuada las actividades que en él se desarrollan; Escuela de Graduados, Salas de Clases de Pregrado, Biblioteca, Casino y Aula Magna. Siendo un edificio de sólo tres pisos y contando con las vías de evacuación que corresponde, satisface plenamente las condiciones de seguridad requeridas.

En la torre 26 están ubicadas las oficinas administrativas y docentes, laboratorios de computación y salas de clases de pregrado. Este edificio, originalmente proyectado para vivienda, fue adquirido y habilitado por la Universidad para oficinas sin efectuar modificaciones a su estructura general y vías de acceso. En la data de construcción del edificio, no se había internalizado aún el concepto de seguridad de las personas, situación que se ve agravado producto de las funciones académicas que allí se desarrollan. Actualmente carece de vías de salida protegidas y no posee una dotación de ascensores y escaleras suficientes. Esto configura un factor negativo para el buen desempeño de estas actividades, considerando que la presencia de un número importante de estudiantes que acuden a clases congestiona las vías de acceso y de comunicación interior de las oficinas, situación que sería de una gravedad extrema en caso de un siniestro.

La situación del edificio Torre, sobrellevada durante 25 años, se ha agudizado con los aumentos sucesivos de matrícula de pregrado. Aún cuando las medidas que se han adoptado, han

contribuido a aminorar los riesgos, éstas son insuficiente ya que aún existen algunas salas de clase por lo que se hace imperativo la erradicación de la totalidad de las aulas y laboratorios de computación que aún permanecen.

2. Formulación del Proyecto

Tomando en consideración los desafíos de la nueva administración de la Facultad en cuanto a su plan de desarrollo académico y sus necesidades de infraestructura necesaria para su adecuada implementación, se formuló un proyecto arquitectónico funcional, el cual consideró principalmente salas de clases más adecuadas a los requerimientos de la enseñanza, espacios aptos para el estudio y vinculación integral de la nueva construcción al campus en cuanto a espacios y vías de comunicación. Todo lo anterior, enmarcado en una premisa básica consistente en brindar las condiciones de seguridad necesarias que requiere la comunidad universitaria. Adicionalmente, el proyecto se formuló desde su inicio en la búsqueda de un equilibrio entre las necesidades de espacio físico y un marco financiero razonable y probable a las fuentes ciertas de recursos disponibles en el tiempo.

Para dar solución definitiva a los problemas señalados dentro de la Torre 26, y sobre la base de una programación de aulas que incluye un crecimiento futuro, se contempla la construcción de un edificio que se destina principalmente a salas de clases, laboratorios de computación y dependencias docentes y de servicios que atiendan en forma permanente a los estudiantes de pregrado.

Es importante destacar que las soluciones se definieron en un marco de participación de los usuarios - en una visión de conjunto – y en una mejor organización de las partes involucradas.

El proyecto global se acotó en una superficie total equivalente a 6.741m², distribuidos como sigue:

- Nuevo edificio de 4.119m² construidos a un valor de 20 UF/m² .
- Desarrollo de espacios comunes de 1.052m² a un valor de 12 UF/m² .
- El sector estacionamiento subterráneos comprende 1.570m² a un valor de 8UF/ m² .

Adicionalmente, se debe considerar un 4% por sobre la inversión de construcción, correspondiente a Derechos Municipales, Inspección e Imprevistos; lo cual nos da un valor de inversión final del proyecto equivalente a UF112.064. La diferencia a UF100.000 será absorbida en forma directa por la Facultad.

3. El Emplazamiento

Se revisaron alternativas de emplazamiento que fueron debidamente analizadas, debatidas y concordadas al interior de la Facultad. Con el objetivo de definir el emplazamiento del edificio, se consideraron los terrenos disponibles y se diseñó un trazado que permite resguardar las áreas para crecimiento futuro. Se evaluó en esta etapa, el impacto que tendrá en el Campus Andrés

Bello tanto el edificio que se proyecta como futuras construcciones, estableciéndose como premisas mantener vinculaciones claras tanto hacia el exterior como al interior del mismo, y respetar los ejes de circulación generales preexistentes. Además, fue fundamental el hecho de generar un borde construido hacia calle Diagonal Paraguay, que tiene por objetivos mejorar la presencia de la Universidad en este sector de la ciudad, establecer un ingreso jerárquico a la Facultad y controlar la contaminación acústica presente.

Es así como se propone la construcción de un bloque longitudinal en sentido norte-sur ubicado inmediatamente al oriente de la Biblioteca y el Aula Magna. Esta ubicación mantiene una superficie libre al oriente que se destinará a estacionamientos de superficie. Al respecto, hay que entender que la mayoría de los sistemas campus de la Universidad de Chile, se encuentran totalmente insertos en la malla urbana, es decir, sus desafíos no sólo dan cuenta de una interacción hacia el interior del mismo, sino también hacia el exterior - *la ciudad*.- La situación descrita no es ajena al Campus Andrés Bello, por el contrario, es un elemento representativo.

La responsabilidad de constitución del borde, muchas veces descuidada, no es una premisa menor porque ésta revela el nivel de comunicación - *de estar presente – de marcar territorio* – de la universidad con respecto a su entorno más inmediato. Cabe señalar, el efecto multiplicador que se logra a nivel de imagen corporativa cuando el borde retoma su protagonismo natural y se constituye como tal.

4. Organización del Edificio

La organización al interior del edificio presenta una baja complejidad funcional y operacional ya que básicamente se compone de salas de clases. El programa del edificio contempla un área de estacionamientos, facilidades generales como el foyer del aula magna y salas de estudios, aulas y oficina para el director de pregrado y su secretaria.

Los cuatro niveles del edificio se organizan sobre la base de pasillos que se abren a la plaza central, con circulaciones verticales en ambos extremos. Ellos conducen a todas las salas y a las áreas especiales como son la Dirección de Escuelas, Secretaría de Estudios, Salas de Estudio y Cafetería.

Se establece una plaza cubierta entre este nuevo edificio y el existente inmediato, configurando un recinto de gran amplitud, de triple altura, vidriado en su envolvente, que sirve al ingreso desde calle Diagonal Paraguay y se comunica tanto al nuevo edificio como al edificio Placa, hacia el interior del campus y hacia estacionamientos en superficie.

5. El edificio

El edificio se constituye por cuatro niveles, un piso zócalo y tres pisos con una superficie total de 4.119m². Adicionalmente, comprende un subterráneo para 50 estacionamientos que dan origen a 1.570m² y espacios comunes de 1.052m².

El segundo nivel del edificio placa se comunica con el segundo nivel del nuevo edificio de aulas, mediante un puente mirador que atraviesa la plaza cubierta y que pone de manifiesto la relación íntima entre la biblioteca y el sector de salas de estudio.

El edificio cumple los principios de accesibilidad universal. Esto significa que es íntegramente accesible para personas con discapacidad. Lo anterior, se logra básicamente mediante un ascensor para minusválidos que también puede ser utilizado en forma selectiva.

La plaza cubierta presenta el acceso formal de la facultad hacia Diagonal Paraguay en su extremo sur. Adicionalmente, conecta el edificio nuevo con el edificio placa, transformándose así en el nudo de circulaciones del conjunto; hacia el norte esta plaza continúa en forma descubierta relacionándose con el resto del campus.

En términos generales, la distribución por piso del nuevo edificio contempla el siguiente ordenamiento:

- Subterráneo, 1.570,00m² construidos.
 - Comprende 50 estacionamientos que se vinculan con los existentes.
 - Piso zócalo, 1.075,80m² construidos.
 - Auditorio con capacidad para 100 personas.
 - Cuatro salas de computación de 45 puestos de trabajo cada una.
 - Secretaría de estudio.
 - Cafetería.
 - Servicios Higiénicos.
- Primer piso, 1.083,50m² construidos.
 - Cuatro salas de clases para 45 alumnos cada una.
 - Tres salas de clases para 80 alumnos cada una cada una.
 - Pórtico de acceso.
- Segundo piso, 964,00m² construidos.
 - Cuatro salas de clases para 65 alumnos cada una.
 - Área de salas de estudio con 21 salas grupales para 6-8 personas.
 - Área general con mesas para 48 personas y 42 cubículos individuales.
 - Servicios Higiénicos.
- Tercer piso, 996,00m² construidos.
 - Cuatro salas de clases para 65 alumnos cada una.
 - Dirección de escuela de pregrado.
 - Servicios Higiénicos.
- Espacios comunes, 1.052m².
 - Plaza cubierta y acceso.
 - Puente.
 - Foyer del aula magna.

II. ASPECTOS FINANCIEROS, PREMISAS Y ANTECEDENTES.

1. Premisas y Consideraciones Financieras para el Desarrollo del Proyecto.

El desarrollo y construcción del proyecto edificio de pregrado representa un valor estimado de inversión final equivalente a las 112.064 UF. De dicha inversión, un total de 12.064 UF serán absorbidas directamente con recursos propios de la Facultad y la diferencia, por la suma equivalente a 100.000 UF, requerirá establecer un mecanismo de financiamiento a largo plazo.

Considerando diversos escenarios de plazos y tasas de interés asociada a la obligación, sin incluir impuestos, el siguiente cuadro refleja los valores anuales a cubrir correspondientes a las distintas alternativas respecto a estos parámetros y un monto de financiamiento de 100.000 UF:

Simulación cuota anual de servicio en UF

Tasa de interés anual %	Pago anual a 12 años UF	Pago anual a 15 años UF	Pago anual a 20 años UF
6,0	11.710	10.126	8.597
6,5	12.023	10.453	8.947
7,0	12.341	10.786	9.304

Por su parte, la propuesta económico-financiero de mediano y largo plazo formulada por la Facultad, que sustenta el desarrollo y financiamiento del proyecto de construcción del nuevo edificio para el pregrado de la Facultad, se basa principalmente en la generación de nuevos ingresos propios, provenientes principalmente de tres fuentes:

- a) Ampliación de la matrícula de pregrado: la nueva infraestructura permitirá y facilitará la ampliación de la matrícula de alumnos en los distintos programas y carreras que ofrece la Facultad, sin que se produzca una caída en la calidad de los postulantes. De este punto de vista se plantea el incremento de un 10% de la matrícula de pregrado, la cual de acuerdo a las estimaciones efectuadas no requiere de mayores cambios estructurales en los recursos necesarios para la enseñanza. De acuerdo a las estimaciones, los nuevos ingresos incrementales provenientes de esta fuente y que incluyen también los ingresos correspondientes al Aporte Fiscal Indirecto, se sitúan en estado de régimen, en alrededor de las 7.450 UF anuales, netas del aporte que debe efectuarse al Fondo General de la Universidad por ambos conceptos (aranceles y AFI).
- b) Overhead a los ingresos provenientes de nuevos proyectos: la Facultad tiene incentivos para recurrir a las fuentes de financiamiento basadas en

nuevos ingresos para financiar el desarrollo del proyecto de infraestructura, puesto que la alternativa de no hacerlo requiere la reasignación del uso de los actuales recursos. De esta forma, durante los próximos años se estima un incremento en los ingresos netos propios provenientes por proyectos, cursos de postítulos y posgrado, y asesorías en general, sobre los actuales niveles equivalentes a entre 5.500 y 9.100 UF anuales.

- c) Programa de donaciones de egresados: los recursos provenientes de estas donaciones se vinculan a un proyecto que tiene vigencia en sí mismo, cual es, la activación de su red de egresados. Se estima que sólo los egresados de la carrera de Ingeniería Comercial representan no menos de 5.000 profesionales, muchos de los cuales ocupan posiciones de importancia en las principales organizaciones privadas y públicas del país. Uno de los objetivos primordiales de la actual administración de la Facultad consiste en la activación de esta red de egresados, iniciativa que responde a consideraciones que van más allá de la captación de donaciones. La recolección de donaciones de parte de los egresados, así como de las organizaciones donde ellos ocupen lugares de preeminencia, requiere un esfuerzo que se inicia en el presente y que deben comenzar a rendir sus frutos hacia la mitad del próximo año. Este cronograma coincide con mostrar un grado de avance del nuevo edificio que permita asociar las donaciones con un proyecto en ejecución (no sólo ideas). A tal respecto, la experiencia de construcción del tercer piso de la placa para la Escuela de Posgrado enseñó que el grado de éxito en la recolección de donaciones se relaciona con la efectiva materialización de las obras a financiar. Las estimaciones de esta campaña, para los tres próximos años, se sitúan en 10.000 UF anuales, esperándose un monto total de 30.000 UF equivalentes al 30% del costo total de construcción de las nuevas obras.
- d) Adicionalmente a las fuentes de financiamiento indicadas anteriormente, la Facultad esta dispuesta a entregar como garantía adicional con el objetivo de cumplir con los compromisos que se contraigan, la suma equivalente de reducción en su Aporte Institucional por el período que dure la amortización de dicho compromiso (cabe señalar, que las estimaciones para un período de servicio de deuda de 15 años con cuotas anuales de 10.450 UF, se prevén flujos de ingresos adicionales estimados entre las 14.950 y las 18.550 UF anuales).

De acuerdo con lo anterior, y del análisis de su situación financiera, se estima que la Facultad puede cumplir adecuadamente el pago del servicio de la deuda asociado al desarrollo del proyecto construcción edificio para su pregrado.

2. Los Costos Generales del Proyecto de Construcción.

En base a los antecedentes generales de formulación y evaluación del proyecto, y no contando con los valores finales que entrega un proceso de licitación de obras, las estimaciones, incluyendo el ítem imprevistos, son las siguientes:

a) Construcciones Nuevas	UF 94.940	
Construcción de Obra Edificio		UF 82.380
Construcción Estacionamientos Sub.		UF 12.560
b) Desarrollo de Espacios Comunes	UF 12.624	
c) Derechos, Permisos Municipales	UF 4.500	
Inspección e Imprevistos		

Total Costo Proyecto UF 112.064, equivalentes a esta fecha a la suma aproximada de MMS\$ 1.900.

Los costos promedios finales del proyecto se sitúan en alrededor de las 16,62 UF M², con una superficie total de aproximadamente 6.741 M², dentro de la cual se incluyen 1.570 M² destinados a estacionamientos subterráneos y alrededor de 1.052 M² al desarrollo de espacios comunes.

3. Financiamiento propuesto para el Proyecto.

Considerando 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, la necesidad de establecer un mecanismo de financiamiento acorde a la maduración y desarrollo del proyecto, y considerando las características actuales de emplazamiento y subdivisión de las diversas superficies y construcciones de la Facultad, se ha considerado adecuado la utilización de una operación de Leaseback como instrumento de financiamiento para el presente proyecto.

Esta modalidad de financiamiento es posible de utilizar en la actualidad, debido a las importantes transformaciones estructurales y desarrollo de nuevos instrumentos que presenta el mercado de capitales chilenos. La profundidad y diversidad de mecanismos que hoy son ofrecidos, junto a las restricciones reglamentarias indicadas anteriormente a las cuales se ve enfrentada la Universidad principalmente en el ámbito financiero, hacen aconsejable su utilización en los proyectos de infraestructura cuya maduración por esencia son de largo plazo.

De igual forma, y desde el punto de vista patrimonial, constituyen excelentes instrumentos de desarrollo e incremento del valor patrimonial de la Institución, toda vez que los proyectos presentados para su financiamiento siguen estrictos estándares de evaluación asociados a rentabilidades reales y, por lo tanto, con impacto cierto en el aumento patrimonial.

En términos generales, estas operaciones de financiamiento consisten en:

- Vender un activo inmobiliario (terreno y/o terreno con construcciones).
- Proceder, en forma simultánea, con el mismo adquirente del activo inmobiliario, a suscribir un contrato de arrendamiento por un período determinado de tiempo, incluyendo al final de éste una opción de compra de dicho activo inmobiliario.
- La opción final de compra puede corresponder a una cuota adicional de arriendo y/o a un porcentaje del bien preacordado en el instante de suscripción del respectivo contrato de arriendo con opción de compra.
- Con los recursos obtenidos en la venta del activo inmobiliario, proceder al financiamiento de las obras de construcción indicadas.

Cabe señalar, que este tipo de operaciones se encuentran aprobadas, reguladas y fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Finalmente, es necesario considerar que la alternativa de venta de activos inmobiliarios, asociado a una operación de Leaseback, depende fundamentalmente de la valorización de efectúe el comprador de ella para el financiamiento de la operación.

4. Acuerdos solicitados.

Con base a los antecedentes antes expuestos, se solicita aprobar los siguientes acuerdos generales:

- a. Aprobar el desarrollo y ejecución del Proyecto de Construcción del Proyecto de Edificación del Edificio para el Pregrado de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas.
- b. Aprobar como mecanismo de financiamiento a largo plazo, la realización de una operación de Leaseback, sobre terrenos y/o terrenos y construcciones que actualmente ocupa la Facultad.
- c. Con el objetivo de financiar los costos de dicha operación, se autoriza a la Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional a descontar mensualmente desde los Aportes Institucionales, los montos correspondientes al servicio de los compromisos producto de la

operación de Leaseback que se suscriba, por el período que dure dicha operación y hasta su total extinción.

- d. Cualquier diferencia que se produzca en los montos necesarios para el financiamiento de las obras debe ser asumido directamente con los recursos propios de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas y en ningún caso, gravarán al Fondo General de la Universidad.