

ACTA N° 336

CONSEJO SUPERIOR - EXTRAORDINARIO

En Santiago, 08 de enero de 2018, se reúne el Honorable Consejo Superior de la Universidad Tecnológica Metropolitana, presidido por el Sr. Rector Luis Pinto Faverio, con la asistencia de los señores consejeros:

Sr. Leandro Carvalho Rodó	Representante del Presidente de la República
Sr. Eduardo Verdugo Hidalgo	Representante del Presidente de la República
Sr. Miguel Montenegro Concha	Representante de los Académicos
Sr. Miguel Sanhueza Olave	Representante de los Académicos
Sr. Oscar Rodríguez Riquelme	Representante de los Académicos
Sr. Héctor Torres Bustos	Representante de los Académicos
Sr. Rigoberto Valdenegro Rubillo	Representante de los Académicos
Sr. Margarita Olguin Cavieres	Representante de los No Académicos

Se reciben excusas, del Representante de la Presidente de la República, don Roberto Fantuzzi Hernández.

Asiste como invitado el Vicerrector de Administración y Finanzas Sr. Gustavo Anabalón González, el Director Jurídico Sr. Pablo Cañón Thomas y el Director de Finanzas Sr. Alberto Rodríguez Arriagada.

Oficia como Secretario del Consejo Superior, el Sr. Patricio Bastías Román.

Siendo las 13:45 horas y existiendo el quórum requerido, se inicia la sesión el día lunes 08 de enero de 2018, al tenor de la siguiente Tabla entregada:

TABLA

- 1.- VÍA DE FINANCIAMIENTO, PARA COMPRAR INMUEBLES DEL INSTITUTO ICEL.



**PUNTO 1.**

**VÍA DE FINANCIAMIENTO, PARA COMPRAR INMUEBLES DEL INSTITUTO ICEL.**

Abre la primera sesión del año 2018 el Presidente del Consejo Superior Sr. Luis Pinto Faverio, agradeciendo la asistencia y además desea un año muy fructífero, un año potente para vuestros proyectos familiares y naturalmente un año potente para nuestra Universidad. Aprovecha también de saludar al Representante del Estamento No Académico de la Universidad la Sra. Margarita Olguín Cavieres, quien ha estado anteriormente representando a este estamento y, realmente la satisfacción que nos da contar con ella en estas reuniones. Lamentablemente los estudiantes todavía no eligen los dos representantes que ellos tienen que tener, no tiene respuesta sobre ello, pero esto lo ha hecho saber al Secretario General y a la Directora de Relaciones Estudiantiles. Luego de ello cede la palabra al Vicerrector de Administración y Finanzas sobre el único punto de la tabla, quien nos va a orientar, sobre las posibilidades que se tienen de adquirir los Inmuebles del Instituto ICEL y, en qué condiciones se estaría financiando aquello.

El Vicerrector de Administración y Finanzas Sr. Gustavo Anabalón inicia su presentación contextualizando lo ya conocido sobre lo que nos convoca recordando que el Instituto ICEL nos ofreció en venta cuatro Inmuebles cuya superficie total es de 7.479 m<sup>2</sup>, destacando el Inmueble ubicado el Padre Gómez de Vidaurre N°1639, edificio nuevo de una superficie de 3.099 m<sup>2</sup>. Las propiedades se identifican según lo que se presenta en cuadro adjunto, así como también se presentan las tasaciones de los Inmuebles. El valor total acordado por los cuatro Inmuebles después de las últimas conversaciones sostenidas con los representantes del Instituto ICEL es de 186.000.- Unidades de Fomento.

**CUADRO RESUMEN DE LAS PROPIEDADES OFRECIDAS POR ICEL**

	<b>Dieciocho 145</b>	<b>Dieciocho 146</b>	<b>Dieciocho 136</b>	<b>P. Gómez de Vidaurre 1639</b>	<b>TOTALES</b>
Propietario	IIAP DOS Ltda.	Banco de Chile	IIAP DOS Ltda.	Banco de Chile	
Rol	448 - 5	445 - 16	445 - 15	448 - 9	
m <sup>2</sup> construido	1.890	1.156	1.325	3.099	

**CONSEJO SUPERIOR**



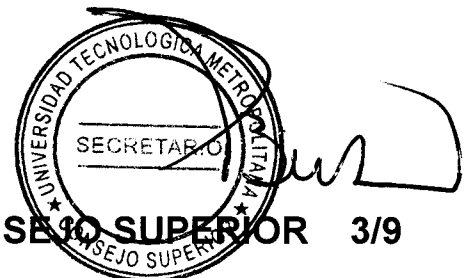
m2 terreno	1.031	736	757	636	3.160
Avalúo Fiscal MM\$	423,08	266,18	265,59	1.098,52	2.053
Avalúo Fiscal UF	15.888	9.996	9.974	41.252	77.110
Precio Venta	52.000	34.000	40.000	86.000	212.000

**TASACIONES REALIZADAS A LAS CUATRO PROPIEDADES**

TASADOR	<i>Dieciocho 145</i>	<i>Dieciocho 146</i>	<i>Dieciocho 136</i>	<i>P. Gómez de Vidaurre 1639</i>
BCI	41.735	32.758	33.262	67.758
GLOBAL	42.693	27.163	30.240	70.286
OPTIMIZA	38.133	30.972	38.366	74.206

Las propiedades de Dieciocho N°146 y Padre Gómez de Vidaurre N°1639, están como propiedades del Banco Chile con un leasing financiero del cual quedan varios años por pagar, en esa situación la operación es distinta a una compra directa con el vendedor, la propuesta para comprar estos Inmuebles es el pagar al contado 106.000.- Unidades de Fomento por los dos Inmuebles. Para los Inmuebles de Dieciocho N°136 y Dieciocho N°145 el precio es 80.000.-Unidades de Fomento y la propuesta es la compra por crédito hipotecario o leasing, en este caso al comparar ambas alternativas la diferencia se encuentra en el trámite.

Se invitó a realizar cotizaciones a ocho entidades bancarias y se recibieron seis postulaciones. Los Bancos Santander, Internacional y Consorcio proponían el financiamiento del 80%. Los Bancos Estado, Chile y Scotiabanc , presentaron financiamiento del 100%, de estos el Banco Chile no formalizó la propuesta. En este escenario, las tasas ofrecidas para el leasing a 12 años en el caso del Banco Estado es del 3.5 % y este no considera los seguros y el Banco Scotiabanc incorporando los seguros es del 4.1%. Incorporando los seguros al Banco Estado se tiene que las tasas son equivalentes.



Las tasas de interés entre un leasing y un crédito hipotecario son prácticamente las mismas. Usualmente el crédito hipotecario financia el 80%, si deseáramos que se financiara el 100% lo más probable es que tuviéramos que hipotecar otra propiedad complementando la diferencia o bien pagar al contado el 20% restante. Las diferencias relevantes entre ambas fuentes de financiamiento está asociado al impuesto al crédito que es del 0.8% en el caso del crédito hipotecario, es decir 640 UF y en el caso de un leasing se tendría que pagar las contribuciones anuales por un monto 336 UF anuales.

Desde el punto de vista de los costos adicionales en términos generales, en el leasing serian 336 UF anuales por doce años y en el caso del crédito hipotecario serian 640 UF al inicio.

Desde el punto de vista de la Contabilización independiente de la fuente de financiamiento se registran como activo fijos, los terrenos por una parte y las construcciones se van depreciando de acuerdo a su vida útil y, de acuerdo a las normas NICSP es necesario verificar el valor justo con tasaciones periódicas y test de deterioro, ósea no hay diferencia en ninguno de los dos casos, es decir la contabilidad es muy parecida en la forma activar.

Termina su intervención señalando que la propuesta de financiamiento es; para los Inmuebles de calle Dieciocho N° 136 y 145 una compra por 80.000 Unidades de Fomento mediante de crédito hipotecario y si el Consejo Superior lo estima conveniente se hace vía leasing y, para los Inmuebles de Padre Gómez de Vidaurre N°1639 y de calle Dieciocho N° 146 una compra al contado, por un monto total de 106.000.- Unidades de Fomento. La proposición final que somete a consideración de este Consejo Superior es que la operación se realice por leasing.

En cuanto al costo de reparación de estos Edificios el Vicerrector de Administración y Finanzas Sr. Gustavo Anabalón señala que estos están en buenas condiciones, salvo realizar costos de habilitación y habría que hacer inversiones en equipamiento. Respecto al equipamiento existe el ofrecimiento del Instituto ICEL en cuanto a vender el equipamiento y mobiliario que tienen los Edificios en un monto superior a las 6.500.- Unidades de Fomento.

Para el Consejero Superior Sr. Rigoberto Valdenegro es más

  
**CONSEJO SUPERIOR 4/9**

conveniente realizar la operación por crédito hipotecario, este ofrece garantías como ser dueño del dominio de manera inmediata del Inmueble y automáticamente se puede solicitar excepción de las contribuciones.

El Director de Finanzas Sr. Alberto Rodríguez señala lo conveniente que es pagar al contado las dos propiedades por 106.000.- Unidades de Fomento, porque la operación al hacerla por leasing puede resultar muy lenta y engorrosa y podría llegar incluso hasta a devengar IVA, además la Universidad necesita tener disponibilidad de salas de clases en marzo. Para las otras dos propiedades de un monto 80.000.- Unidades de Fomento se propone un financiamiento externo.

El Director Jurídico Sr. Pablo Cañón Thomas hace el alcance sobre el procedimiento a seguir si se opta por crédito hipotecario. En primer lugar se requiere la aprobación del Consejo Superior, luego de acuerdo a Ley de Presupuesto se requiere la aprobación del Ministerio de Hacienda, luego se debe hacer un llamado por Licitación Pública la cual de acuerdo al artículo 16 de la Ley de Presupuesto vigente del año 2018, no se requiere que sea por la Ley de Compras Públicas y se debe hacer llamado por un periódico de circulación nacional. Obtenida la visación del Ministerio de Hacienda se envían a toma de razón las bases que llaman a Licitación del empréstito, una vez que este con toma de razón se publica en un periódico de circulación nacional. Se hace la adjudicación, se celebra el contrato, luego este contrato va a toma de razón del Contraloría General de la República y, finalmente si hay incluido un título de crédito (pagare) este tiene que ir con la refrendación del Contralor General de la Republica de manera personal de acuerdo a lo que indica el artículo 13 de la Contraloría General de la República.

El Vicerrector de Administración y Finanzas Sr. Gustavo Anabalón respondiendo al Consejero Superior Sr. Miguel Sanhueza señala que hay recursos para seguir haciendo operaciones (hacer otras inversiones), los que se presentan en; se liberaran en septiembre M\$1.000.- por el concepto del crédito con el Banco Scotiabanc, ya no se colocaran M\$ 1.000.- por el concepto de crédito Institucional y, se suman M\$ 1.000.- por recuperación de crédito institucional.

El Consejero Superior Sr. Leandro Carvallo expresa que en

  
CONSEJO SUPERIOR 5/9

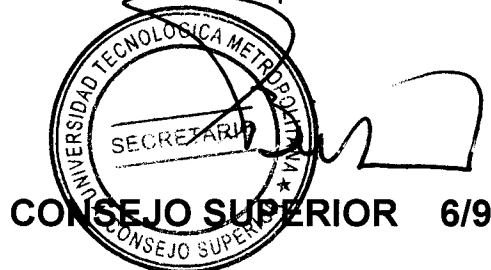
acta quede constancia de que estamos aprobando y lo vamos aprobar, en razón de lo que aquí se ha expuesto, porque no desea pasar a la posteridad de haber comprometido el voto en algo que debe quedar reflejado muy circunstanciadamente en el acta.

El Consejero Superior Sr. Rigoberto Valdenegro comparte la apreciación del Consejero Sr. Leandro Carvallo, porque efectivamente en este proceso se han visto muchas cosas, cifras que van y vienen, cosas distintas, tasas distintas, créditos distintos, para llegar a esta solución que planteo el Director de Finanzas Sr. Alberto Rodríguez y que nunca estuvo aquí, que fue de pagar al contado las dos propiedades que están leasing de tal forma que queden liberadas rápidamente para ser ocupadas en marzo por nosotros. Lo otro es que hubo cambios bruscos en todo lo que se presentó y a él le asisten las mismas dudas planteadas por el Consejero Sr. Leandro Carvallo, por ello solicita que quede explícito en acta lo que se está aprobando, de tal forma que si hay sumario no ser este Consejo Superior el culpable.

El Consejero Superior Sr. Eduardo Verdugo sistematiza las propuestas planteadas. La primera propuesta es que se paga al contado las dos propiedades de ICEL que están en leasing que involucra un pago de 106.000.- Unidades de Fomento y la segunda propuesta es que se solicite un endeudamiento por crédito hipotecario a doce años por un monto de 80.000.- Unidades de Fomento para comprar dos propiedades de ICEL y ello en base a los fondos y dividendos simulados a pagar que señalo el Vicerrector de Administración y Finanzas Sr. Gustavo Anabalón González.

El Director Jurídico Sr. Pablo Cañón lee propuesta de acuerdo a ser aprobada por los señores Consejeros Superiores en los siguientes términos:

1.- El Consejo Superior por la unanimidad de los miembros presentes en ejercicio con derecho a voto y a proposición del Sr. Presidente del Honorable Consejo Superior don Luis Pinto Faverio, acordó autorizar al Sr. Rector, para que en representación del H. Consejo Superior UTEM y de conformidad al artículo 16 inciso 5º de la Ley de Presupuesto del sector público, para el año 2018, suscriba un endeudamiento hasta por 80.000.- Unidades de Fomento y por un plazo máximo de 15 años, para financiar la adquisición de los



Inmuebles ubicados en la comuna de Santiago, en calle Dieciocho N° 136 rol 445-15 y calle Dieciocho N° 145 rol 445-8.

2.- El Consejo Superior por la unanimidad de los miembros presentes en ejercicio con derecho a voto y a proposición del Sr. Presidente del Honorable Consejo Superior don Luis Pinto Faverio, acordó autorizar al Sr. Rector, para que en representación del H. Consejo Superior UTEM, suscriba los contratos de arrendamientos, con opción de compra y contrato de compraventa, para la adquisición de los Inmuebles ubicados en la Comuna de Santiago, en calle Dieciocho N°146 rol 445-16 y en calle Padre Felipe Gómez de Vidaurre N°1639 rol 448-9, por un monto máximo total de 106.000 Unidades de Fomento.

El Consejero Superior Sr. Leandro Carvallo desea aclarar sobre las medidas precautorias de los Inmuebles de la Universidad expresando que, afortunadamente hoy en día estamos limpios.

Ratifica el Director Jurídico Sr. Pablo Cañón expresando que después de diez años la Universidad no tiene ninguna prohibición de enajenar sus diez inmuebles de su dominio en atención a los juicios con criminalística, los últimos alzamientos se decretaron en expediente, en el mes de octubre de 2017, en un trabajo en conjunto con la abogada Sra. Gladys Illanes y la Dirección Jurídica de la UTEM y se inscribieron en el Conservador de Bienes Raíces se alzaron en derecho en el mes de noviembre de 2017.

***El Consejero Superior Sr. Rigoberto Valdenegro desea que quede en acta, que por regla general todo lo que sea crédito, se parta por evaluar el crédito hipotecario y después el resto de las opciones si hay una mejor que el crédito hipotecario. El crédito hipotecario además preferentemente en instituciones bancarias y después ver si hay algún consorcio u otra institución. La propuesta presentada es aprobada por la unanimidad de los señores Consejeros Superiores.***

El Presidente del Consejo Superior Sr. Luis Pinto Faverio llama a Votar a los Consejeros Superiores sobre las dos propuestas de compra de los Inmuebles del Instituto ICEL

***1.- El Consejo Superior por la unanimidad de los miembros presentes en ejercicio con derecho a voto y a proposición del Sr. Presidente***

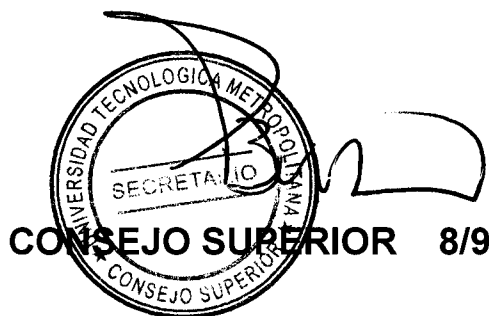
  
**CONSEJO SUPERIOR 7/9**

**del Honorable Consejo Superior don Luis Pinto Faverio, acordó autorizar al Sr. Rector, para que en representación del H. Consejo Superior UTEM y de conformidad al artículo 16 inciso 5° de la Ley de Presupuesto del sector público , para el año 2018, suscriba un endeudamiento hasta por 80.000.- Unidades de Fomento y por un plazo máximo de 15 años, para financiar la adquisición de los Inmuebles ubicados en la comuna de Santiago, en calle Dieciocho N° 136 rol 445-15 y calle Dieciocho N° 145 rol 445-8.**

**2.- El Consejo Superior por la unanimidad de los miembros presentes en ejercicio con derecho a voto y a proposición del Sr. Presidente del Honorable Consejo Superior don Luis Pinto Faverio, acordó autorizar al Sr. Rector, para que en representación del H. Consejo Superior UTEM, suscriba los contratos de arrendamientos, con opción de compra y contrato de compraventa, para la adquisición de los Inmuebles ubicados en la Comuna de Santiago, en calle Dieciocho N°146 rol 445-16 y en calle Padre Felipe Gómez de Vidaurre N°1639 rol 448-9, por un monto máximo total de 106.000.- Unidades de Fomento.**

El Rector Luis Pinto Faverio levanta la sesión siendo las 14:45 Horas.

SANTIAGO, enero de 2018.-



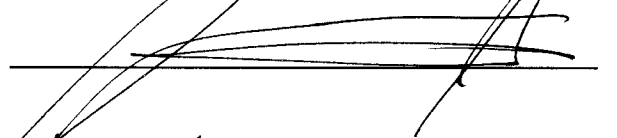


**APRUEBAN LA PRESENTE ACTA N° 336**


Sr. Luis Pinto Faverio



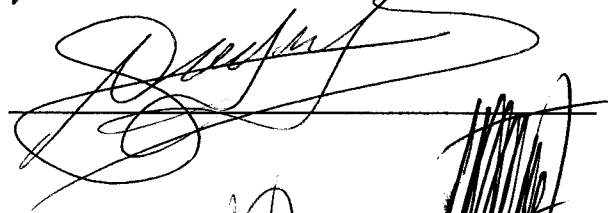
Sr. Eduardo Verdugo Hidalgo



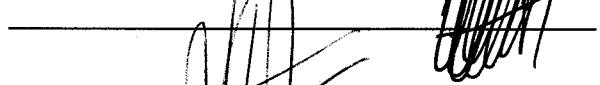
Sr. Miguel Montenegro Concha



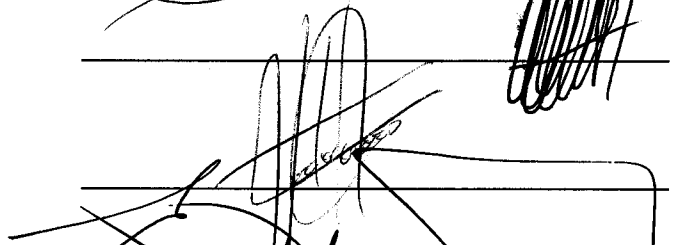
Sr. Miguel Sanhueza Olave



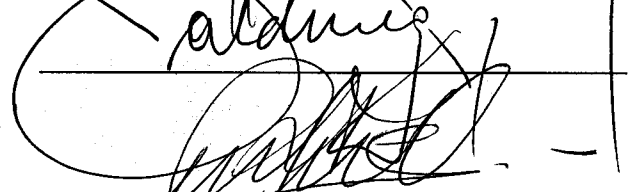
Sr. Óscar Rodríguez Riquelme



Sr. Héctor Torres Bustos



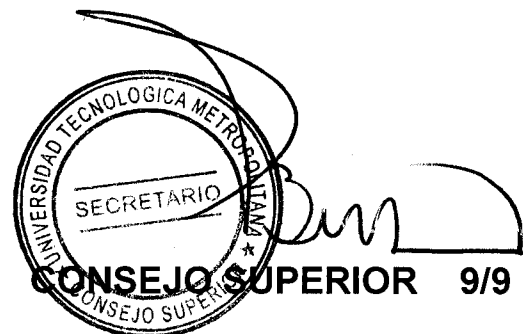
Sr. Rigoberto Valdenegro Rubillo



Sr. Margarita Olguín Cavieres



**Santiago, enero de 2018.-**



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA METROPOLITANA  
SECRETARIO  
CONSEJO SUPERIOR 9/9