



Campus UPLA-VP-A



Campus UPLA-VP-B



Campus UPLA-VP-C



Campus UPLA-VP-D



Campus UPLA-VP-E



Campus UPLA-SF-A

RESUMEN EJECUTIVO

Informe de Valoración de Activos Bajo Norma IFRS

Inmuebles de Propiedad de Universidad de Playa Ancha

Comunas de Valparaíso y San Felipe

PREPARADO PARA

Universidad de Playa Ancha

Atención: Sr. Eduardo Faivovich B.

PREPARADO POR

**Compañía de Valoración de Activos y Servicios
Inmobiliarios Arenas & Cayo® S.A.**

-Diciembre de 2013-

Av. Bosque Norte 0123 Of. 204, Las Condes, Santiago de Chile
Phone: (56-2) 2656.7200 - 2656.37235 | Fax: (56-2) 2333.7118
e-mail: empresa@arenasycayo.cl | Website: www.arenasycayo.cl

Resumen Ejecutivo

Informe de Valoración de Activos Bajo Norma IFRS Inmuebles de Propiedad de Universidad de Playa Ancha Comunas de Valparaíso y San Felipe

El presente documento, tiene por objeto exponer una síntesis de los principales resultados surgidos de la valoración de los Inmuebles de Propiedad de Universidad de Playa Ancha, ubicados en las comunas de Valparaíso y San Felipe, según detalle de bienes singularizados en el Cuerpo Principal del informe, que incluye bienes propios tales como: terreno y construcciones, todos los cuales son valorados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards).

1. Bienes valorados.

Los bienes inmuebles objeto de la valoración son los siguientes:

CAMPUS	DIRECCION	COMUNA	CODIGO
CAMPUS VALPARAISO A	AVDA. PLAYA ANCHA N° 850	VALPARAISO	UPLA-VP-A
CAMPUS VALPARAISO B	AVDA. GONZALEZ DE HONTANEDA N° 855	VALPARAISO	UPLA-VP-B
CAMPUS VALPARAISO C	AVDA. LEOPOLDO CARVALLO N° 270	VALPARAISO	UPLA-VP-C
CAMPUS VALPARAISO D	AVDA. GRAN BRETAÑA N° 40	VALPARAISO	UPLA-VP-D
CAMPUS VALPARAISO E	AVDA. LAUTARO ROSAS N° 485	VALPARAISO	UPLA-VP-E
CAMPUS SAN FELIPE A	CALLE BENIGNO CALDERA N° 25 - 341	SAN FELIPE	UPLA-SF-A

2. Marco metodológico.

Para el establecimiento de las metodologías adecuadas de valoración, relativas a cada tipo de bien, se han tomado en consideración las normas IVSC (International Valuation Estándar Committe), IFRS (International Financial Reporting Standard), Europeas de Valoración, y el Marco Regulatorio Nacional Vigente.



3. Resúmenes de Valor

De los datos analizados, se puede observar el Fair Value de acuerdo a los siguientes cuadros:

- Resumen General de Valoración.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M2)	VALOR REPOSICION (\$)	VALOR MERCADO (\$)	FAIR VALUE (\$)	VALOR RESIDUAL (\$)
UPLA	TERRENOS	41.411	7.296.935.663	7.296.935.663	7.296.935.663	-
UPLA	CONSTRUCCIONES	47.668	34.878.607.831	30.080.117.699	30.080.117.699	1.046.358.235
UPLA	O. COMPLEMENTARIAS		729.666.906	596.220.946	596.220.946	20.715.040
TOTAL GENERAL			42.905.210.400	37.973.274.308	37.973.274.308	1.067.073.275
TOTAL GENERAL (UF)			1.878.754	1.662.792	1.662.792	46.726

Valor UF al 01.01.2013 \$ 22.837,06

- Resumen General de Valoración por Campus

DESCRIPCIÓN	VALOR REPOSICION (\$)	VALOR MERCADO (\$)	FAIR VALUE (\$)	VALOR RESIDUAL (\$)
TOTAL CAMPUS VALPARAISO - A	12.743.810.265	10.213.687.053	10.213.687.053	287.577.048
TOTAL CAMPUS VALPARAISO - B	15.361.279.898	14.470.985.020	14.470.985.020	377.437.682
TOTAL CAMPUS VALPARAISO - C	8.205.307.243	7.863.734.948	7.863.734.948	225.746.393
TOTAL CAMPUS VALPARAISO - D	1.862.316.568	1.462.780.006	1.462.780.006	50.728.418
TOTAL CAMPUS VALPARAISO - E	781.461.357	226.909.028	226.909.028	16.636.570
TOTAL CAMPUS SAN FELIPE-SFA	3.951.035.070	3.735.178.254	3.735.178.254	108.947.164
TOTAL GENERAL UPLA	42.905.210.400	37.973.274.308	37.973.274.308	1.067.073.275
TOTAL GENERAL UPLA (UF)	1.878.754	1.662.792	1.662.792	46.726

Valor UF al 01.01.2013 \$ 22.837,06



- Detalle de Valoración por Campus

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M2)	VALOR REPOSICION (\$)	VALOR MERCADO (\$)	FAIR VALUE (\$)	VALOR RESIDUAL (\$)
UPLA-VP-A						
	TERRENO ROL 1073-3	9.500	2.169.520.700	2.169.520.700	2.169.520.700	-
	TERRENO ROL 1073-4	5.250	959.156.520	959.156.520	959.156.520	-
	CONSTRUCCIONES	16.448	9.390.667.582	6.872.090.897	6.872.090.897	281.720.027
	O. COMPLEMENTARIAS		224.465.463	212.918.936	212.918.936	5.857.021
	TOTAL CAMPUS VALPARAISO - A		12.743.810.265	10.213.687.053	10.213.687.053	287.577.048
UPLA-VP-B						
	TERRENO ROL 1074-6	12.145	2.773.446.752	2.773.446.752	2.773.446.752	-
	CONSTRUCCIONES	14.347	12.290.517.462	11.455.465.432	11.455.465.432	368.715.524
	O. COMPLEMENTARIAS		297.315.684	242.072.836	242.072.836	8.722.158
	TOTAL CAMPUS VALPARAISO - B		15.361.279.898	14.470.985.020	14.470.985.020	377.437.682
UPLA-VP-C						
	TERRENO ROL 1074-7	3.723	680.199.092	680.199.092	680.199.092	-
	CONSTRUCCIONES	8.563	7.441.661.533	7.110.111.533	7.110.111.533	223.249.846
	O. COMPLEMENTARIAS		83.446.618	73.424.323	73.424.323	2.496.547
	TOTAL CAMPUS VALPARAISO - C		8.205.307.243	7.863.734.948	7.863.734.948	225.746.393
UPLA-VP-D						
	TERRENO ROL 1009-7	938	171.369.298	171.369.298	171.369.298	-
	CONSTRUCCIONES	2.363	1.675.189.699	1.282.275.884	1.282.275.884	50.255.691
	O. COMPLEMENTARIAS		15.757.571	9.134.824	9.134.824	472.727
	TOTAL CAMPUS VALPARAISO - D		1.862.316.568	1.462.780.006	1.462.780.006	50.728.418
UPLA-VP-E						
	TERRENO ROL 3025-16	621	226.909.028	226.909.028	226.909.028	-
	CONSTRUCCIONES	1.067	554.552.329	-	-	16.636.570
	O. COMPLEMENTARIAS		-	-	-	-
	TOTAL CAMPUS VALPARAISO - E		781.461.357	226.909.028	226.909.028	16.636.570
UPLA-SF-A						
	TERRENO ROL 49-28	3.141	107.611.538	107.611.538	107.611.538	-
	TERRENO ROL 49-101	6.093	208.722.735	208.722.735	208.722.735	-
	CONSTRUCCIONES	4.880	3.526.019.226	3.360.173.953	3.360.173.953	105.780.577
	O. COMPLEMENTARIAS		108.681.570	58.670.027	58.670.027	3.166.587
	TOTAL CAMPUS SAN FELIPE-SFA		3.951.035.070	3.735.178.254	3.735.178.254	108.947.164
TOTAL GENERAL UPLA			42.905.210.400	37.973.274.308	37.973.274.308	1.067.073.275
TOTAL GENERAL UPLA		(UF)	1.878.754	1.662.792	1.662.792	46.726

Valor UF al 01.01.2013 \$ 22.837,06

Av. Bosque Norte 0123 Of. 204, Las Condes, Santiago de Chile
 Phone: (56-2) 2656.7200 - 2656.37235 | Fax: (56-2) 2333.7118
 e-mail: empresa@arenasycayo.cl | Website: www.arenasycayo.cl

-
- **Detalle de Valoración Terrenos**

TERRENOS	SUPERFICIE SII (M2)	VALOR REPOSICION TOTAL (\$)	TOTAL VALOR DE MERCADO (\$)	TOTAL FAIR VALUE (\$)
CAMPUS VALPARAISO A	14.750	3.128.677.220	3.128.677.220	3.128.677.220
TERRENO 1073-03	9.500	2.169.520.700	2.169.520.700	2.169.520.700
TERRENO 1073-04	5.250	959.156.520	959.156.520	959.156.520
CAMPUS VALPARAISO B	12.145	2.773.446.752	2.773.446.752	2.773.446.752
TERRENO 1074-06	12.145	2.773.446.752	2.773.446.752	2.773.446.752
CAMPUS VALPARAISO C	3.723	680.199.092	680.199.092	680.199.092
TERRENO 1074-09	3.723	680.199.092	680.199.092	680.199.092
CAMPUS VALPARAISO D	938	171.369.298	171.369.298	171.369.298
TERRENO 1009-07	938	171.369.298	171.369.298	171.369.298
CAMPUS VALPARAISO E	621	226.909.028	226.909.028	226.909.028
TERRENO 3025-16	621	226.909.028	226.909.028	226.909.028
CAMPUS SAN FELIPE A	9.235	316.334.274	316.334.274	316.334.274
TERRENO 40-28	3.141	107.611.538	107.611.538	107.611.538
TERRENO 49-101	6.093	208.722.735	208.722.735	208.722.735
TOTAL GENERAL	41.411	7.296.935.663	7.296.935.663	7.296.935.663
TOTAL GENERAL	UF	319.522	319.522	319.522

Valor UF al 01.01.2013 \$ 22.837,06



- **Detalle de Valoración Construcciones y Obras Complementarias**

DETALLE	SUPERFICIE SII (M2)	VALOR REPOSICION TOTAL (\$)	TOTAL VALOR DE MERCADO (\$)	TOTAL FAIR VALUE (\$)	VALOR RESIDUAL (\$)
CONSTRUCCIONES	16.448	9.390.667.582	6.872.090.897	6.872.090.897	281.720.027
O. COMPLEMENTARIAS		224.465.463	212.918.936	212.918.936	5.857.021
CAMPUS VALPARAISO A		9.615.133.045	7.085.009.833	7.085.009.833	287.577.048
CONSTRUCCIONES	14.347	12.290.517.462	11.455.465.432	11.455.465.432	368.715.524
O. COMPLEMENTARIAS		297.315.684	242.072.836	242.072.836	8.722.158
CAMPUS VALPARAISO B		12.587.833.146	11.697.538.268	11.697.538.268	377.437.682
CONSTRUCCIONES	8.563	7.441.661.533	7.110.111.533	7.110.111.533	223.249.846
O. COMPLEMENTARIAS		83.446.618	73.424.323	73.424.323	2.496.547
CAMPUS VALPARAISO C		7.525.108.151	7.183.535.856	7.183.535.856	225.746.393
CONSTRUCCIONES	2.363	1.675.189.699	1.282.275.884	1.282.275.884	50.255.691
O. COMPLEMENTARIAS		15.757.571	9.134.824	9.134.824	472.727
CAMPUS VALPARAISO D		1.690.947.270	1.291.410.708	1.291.410.708	50.728.418
CONSTRUCCIONES	1.067	554.552.329	-	-	16.636.570
O. COMPLEMENTARIAS		-	-	-	-
CAMPUS VALPARAISO E		554.552.329	-	-	16.636.570
CONSTRUCCIONES	4.880	3.526.019.226	3.360.173.953	3.360.173.953	105.780.577
O. COMPLEMENTARIAS		108.681.570	58.670.027	58.670.027	3.166.587
CAMPUS SAN FELIPE A		3.634.700.796	3.418.843.980	3.418.843.980	108.947.164
TOTAL CONSTRUCCIONES		34.878.607.831	30.080.117.699	30.080.117.699	1.046.358.235
TOTAL O.O.C.C.		729.666.906	596.220.946	596.220.946	20.715.040
TOTAL GENERAL	47.668	35.608.274.737	30.676.338.645	30.676.338.645	1.067.073.275
TOTAL GENERAL UF		1.559.232	1.343.270	1.343.270	46.726

Valor UF al 01.01.2013 \$ 22.837,06

- **Cuadro Rangos de Vida Útil**

CAMPUS	ROL	VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	VIDA ÚTIL TRANSCURRIDA (AÑOS)	VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS)
Campus Valparaíso A	1073 - 03/04	20 - 111	0 - 51	20 - 90
Campus Valparaíso B	1074 - 06	31 - 101	5 - 22	20 - 90
Campus Valparaíso C	1074 - 09	23 - 98	8	15 - 90
Campus Valparaíso D	1009 - 07	21 - 88	0 - 28	10 - 60
Campus Valparaíso E	3025 - 16	84	83	1
Campus San Felipe A	40 - 28/101	21 - 101	0 - 11	10 - 90

- **Metodologías Aplicadas**

CAMPUS	DETALLE	ROL	VALOR DE MERCADO	VALOR DE REPOSICIÓN	ROSS HEIDECHE
Campus Valparaíso A	Terreno	1073-03 / 04	◆		
Campus Valparaíso A	Construcciones	1073-03/ 04		◆	◆
Campus Valparaíso B	Terreno	1074-06	◆		
Campus Valparaíso B	Construcciones	1074-06		◆	◆
Campus Valparaíso C	Terreno	1074-09	◆		
Campus Valparaíso C	Construcciones	1074-09		◆	◆
Campus Valparaíso D	Terreno	1009-07	◆		
Campus Valparaíso D	Construcciones	1009-07		◆	◆
Campus Valparaíso E	Terreno	3025-16	◆		
Campus Valparaíso E	Construcciones	3025-16		◆	◆
Campus San Felipe A	Terreno	40-28/101	◆		
Campus San Felipe A	Construcciones	40-28/101		◆	◆

4. Observaciones finales.

Los valores y condiciones de valoración están sujetos las observaciones contenidas en el Cuerpo Principal del presente informe.



María Cristina Cerda
Ing. Jefe de Proyecto



Carmen Gloria Sotomayor
Gerente de Proyectos
Arenas y Cayo S.A.



Teodosio Cayo A.
Representante Legal
Arenas y Cayo S.A

Santiago, Diciembre de 2013.