

**INFORME DE EVALUADOR INDEPENDIENTE SOBRE OPERACIÓN
ENTRE PARTES RELACIONADAS RELATIVO A LA VENTA Y ARRIENDO
DE BIENES INMUEBLES**

Septiembre de 2021



Santiago, 08 de septiembre de 2021

Señores Accionistas
 EMPRESA ELÉCTRICA DE LA FRONTERA S.A
 Presente

De nuestra consideración:

**INFORME DE EVALUADOR INDEPENDIENTE SOBRE OPERACIÓN ENTRE PARTES
 RELACIONADAS RELATIVO A LA VENTA Y ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES**

ANTECEDENTES

El presente informe de evaluador independiente fue encomendado por el Directorio de Empresa Eléctrica de La Frontera S.A. (en adelante “FRONTEL” o la “Sociedad”) en sesión celebrada con fecha 16 de junio de 2021, para efectos de informar a los accionistas de la Sociedad respecto de la operación de compraventa de bienes inmuebles en la que participará la Sociedad, como vendedor, y su sociedad relacionada Saesa Transmisión S.A. (en adelante “Saesa Transmisión”), como comprador (en adelante la “Operación”).

Asimismo, una vez realizada la Operación, Saesa Transmisión, entregará en arriendo a Frontel los bienes inmuebles ubicados en Lota, Curanilahue, Lebu, Cañete, Angol, Victoria, Mulchén, Cabrero y Nueva Imperial, pero sólo en la superficie que Frontel requiera y que corresponde a una proporción de la superficie total. El valor de los arriendos, que Saesa Transmisión cobre a Frontel, también son parte integrante de este informe.

La Operación tiene por objeto dar cumplimiento a las exigencias legales impuestas por la Ley General de Servicios Eléctricos, según se explicará más adelante.

De conformidad con el artículo 147 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas (“LSA”), el presente informe analiza las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad y sus accionistas. Con el objeto de verificar que dicha operación se ajuste a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 147 de la LSA, el presente informe incluye una tasación, con el fin de tener una opinión independiente del valor comercial o de mercado de los bienes objeto de la Operación.

En nuestra opinión, el valor comercial o de mercado de las propiedades de Frontel a traspasar a la empresa Saesa Transmisión S.A. al 31 de julio del 2021 alcanzan el siguiente monto:

Localidad	Tipo	Terrenos (UF)	Construcciones (UF)	Valor Tasado (UF)	Valor tasado (\$)
CABRERO	Subestación	3.500	6.624	10.125	301.284.299
LOTA	Local Comercial	2.920	10.544	13.464	400.661.924
CURANILAHUE	Local Comercial	2.408	4.655	7.062	210.162.142

Localidad	Tipo	Terrenos (UF)	Construcciones (UF)	Valor Tasado (UF)	Valor tasado (\$)
LEBU	Local Comercial	2.470	2.827	5.297	157.632.943
CAÑETE	Local Comercial	3.200	3.324	6.524	194.126.742
MULCHEN	Local Comercial	1.800	1.926	3.726	110.869.348
NUEVA IMPERIAL	Local Comercial	4.024	1.326	5.350	159.214.581
VICTORIA	Local Comercial	3.025	5.985	9.010	268.116.336
ANGOL	Local Comercial	2.376	5.704	8.080	240.439.010
TOTAL		25.723	42.915	68.638	2.042.507.325

En nuestra opinión, el valor comercial o de mercado de los arriendos que Saesa Transmisión cobrará a la empresa Frontel, al 31 de julio del 2021 alcanzan el siguiente monto (los metros cuadrados a arrendar fueron entregados por Frontel):

CIUDAD	DIRECCIÓN	TASA DE ARRIENDO (UF/m2)	SUPERFICIE (m2)	ARRIENDO ANUAL (UF/AÑO)
CABRERO	Ruta Q50, Km 2,5,	0,25	543,69	1.631,06
LOTA	Cousiño N°206	0,25	559,00	1.677,00
CURANILAHUE	O'Higgins N°287	0,25	87,00	261,00
LEBU	Pérez N°350	0,25	74,00	222,01
CAÑETE	Villagrán N°850	0,21	381,00	960,11
MULCHEN	Gana esq. Montt	0,25	133,00	399,00
NUEVA IMPERIAL	O'Higgins/Sotomayor N°537	0,21	607,00	1.529,64
VICTORIA	Pisagua N°1070-1076	0,25	396,00	1.188,00
ANGOL	Julio Sepúlveda N°358	0,21	595,00	1.499,41

En el presente informe se incluye la metodología utilizada en el proceso de tasación de las propiedades y la obtención del valor del arriendo.

Agradecemos una vez más, la confianza demostrada al encargar a nuestra empresa la realización de este importante trabajo y quedamos a su disposición para cualquier consulta sobre el contenido de este informe.

Saluda atentamente a usted,



Ana Luisa Vivanco E.
Ingeniero I.C.I. 9397
ALV y Asociados Ltda.

INFORME DE EVALUADOR INDEPENDIENTE SOBRE OPERACIÓN ENTRE PARTES RELACIONADAS RELATIVO A LA VENTA Y ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES	2
I. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	7
II. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS DE INVENTARIO.....	9
III DESCRIPCION DE LOS BIENES TASADOS.....	12
1. Propiedad en Ruta 5 Sur s/n, Subestación Cabrero, comuna de Cabrero, Región del Bío Bío.....	12
a. Antecedentes de la propiedad.....	12
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	12
c.....	12
d. Características del Sector.....	13
e. Plano Regulador:.....	13
f. Descripción del Inmueble.....	14
f Valorización.....	16
2. Propiedad de Carlos Cousiño N°206, comuna de Lota Alto, Región del Bío Bío.17	
a. Antecedentes de la propiedad.....	17
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	17
c. Características del Sector.....	17
d. Plano Regulador:.....	18
e. Descripción del Inmueble.....	19
f. Valorización.....	21
3. Propiedad Oficina Comercial, O'Higgins N°287, Curanilahue, Región del Bío Bío 22	
a. Antecedentes de la propiedad.....	22
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	22
c. Características del Sector.....	23
d. Plano Regulador:.....	23
e. Descripción del Inmueble.....	24
f. Valorización.....	26
4. Propiedad Oficina Comercial, calle José Joaquín Pérez N°350, Lebu, Región de Bío Bío.....	27
a. Antecedentes de la propiedad.....	27
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	27
c. Características del Sector.....	28
d. Plano Regulador:.....	28

e.	Descripción del Inmueble.....	29
f.	Valorización.....	31
5.	Propiedad oficina comercial Villagrán N°850, Cañete, Región del Bío Bío...	32
a.	Antecedentes de la propiedad.....	32
b.	Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	32
c.	Características del Sector.....	32
d.	Plano Regulador:.....	33
e.	Descripción del Inmueble.....	33
f.	Valorización.....	36
6.	Propiedad oficina comercial, Gana N°1095 -N°1075, Comuna de Mulchén, Región del Bío Bío.....	37
a.	Antecedentes de la propiedad.....	37
b.	Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	37
c.	Características del Sector.....	37
d.	Plano Regulador.....	38
e.	Descripción del Inmueble.....	39
f.	Valorización.....	41
7.	Propiedad oficina comercial en O'Higgins N°537, Nueva Imperial, Región de la Araucanía.....	42
g.	Antecedentes de la propiedad.....	42
h.	Plano de Ubicación Mapeo Google.....	42
i.	Características del sector.....	43
j.	Plano Regulador.....	43
k.	Descripción del Inmueble.....	44
l.	Valorización.....	48
8.	Propiedad oficina comercial, en calle Pisagua N°1070 – N°1076, ciudad de Victoria, Región de la Araucanía.....	49
a.	Antecedentes de la propiedad.....	49
b.	Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	49
c.	Características del Sector.....	49
d.	Plano Regulador.....	50
e.	Descripción del Inmueble.....	51
f.	Valorización.....	53
9.	Propiedad Julio Sepúlveda N°358, Angol, Región de la Araucanía.....	54
a.	Antecedentes de la propiedad.....	54
b.	Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	54
c.	Características del Sector.....	55
d.	Plano Regulador:.....	55
e.	Descripción del Inmueble.....	56

f. Valorización.....	59
IV. RESULTADOS.....	60
V. ARRIENDOS.....	62
VI. INTERÉS SOCIAL Y EFECTOS	63

I. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 ter del DFL N°4/20.018, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del DFL N°1 del Ministerio de Minería, de 1982, Ley General de Servicios Eléctricos (la “Ley”), las empresas concesionarias de servicio público de distribución deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas sujetas a las obligaciones de información y publicidad a que se refiere el inciso séptimo del artículo 2 de la LSA y a las normas sobre operaciones entre partes relacionadas (“OPR”) del Título XVI de la misma ley. Asimismo, deberán tener giro exclusivo de distribución de energía eléctrica, es decir, las actividades que sean imprescindibles para la prestación del servicio público de distribución y aquellas que contribuyan al cumplimiento de dicho objeto. Todo lo anterior, a más tardar el 1 de enero de 2021, sin perjuicio de las extensiones de plazo que se pueden acordar con la Comisión Nacional de Energía; extensión que fue solicitada y aprobada por dicha Comisión mediante Oficio Ordinario N°873/2020.

A su vez, la Resolución Exenta N°322 de 2020, de la Comisión Nacional de Energía, publicada en el Diario Oficial de fecha 07 de septiembre de 2020, determinó el alcance de la obligación de giro exclusivo y contabilidad separada, para la prestación del servicio público de distribución eléctrica en conformidad a lo establecido en la Ley, en adelante la “Resolución”.

El artículo 2 de la Resolución menciona los siguientes activos como parte del giro exclusivo de distribución: (i) el uso de instalaciones, infraestructura y recursos que conformen la red de distribución que permita la inyección, retiro o la gestión de energía eléctrica; y (ii) la utilización de sus instalaciones para la prestación del servicio de alumbrado público. Debido a lo anterior, es necesario que las compañías distribuidoras transfieran los activos que no cumplan con las calificaciones antes mencionadas, de manera de cumplir con el mandato de objeto único establecido por la Ley

La operación propuesta consiste en la venta por parte de la Sociedad a la relacionada Saesa Transmisión de determinados activos que corresponden a bienes inmuebles de uso comercial, en los cuales operan distintas líneas de negocios, que incluyen la transmisión de energía eléctrica y la comercialización de activos eléctricos y elementos de retail. La operación propuesta tiene por objeto dar cumplimiento con las normas antes indicadas, al permitirle a FRONTEL enajenar aquellos activos que no forman parte del giro exclusivo de distribución. En este contexto, el efecto que tendrá la mencionada operación son los propios de una enajenación, la que en este caso se encuentra plenamente justificada atendido que se trata del cumplimiento de un mandato legal. Posteriormente, sólo en la parte en que Frontel utilice estos activos para el giro de distribución eléctrica, Saesa Transmisión arrendará la superficie correspondiente a valores comerciales o de mercado.

El presente informe analiza las condiciones de mercado que debería tener la Operación, describiendo los activos que se traspasarán a Saesa Transmisión y el posterior arrendamiento

a Frontel de la parte de los activos que son utilizados por esta última para el giro de distribución de energía eléctrica. Asimismo, el informe evalúa si la operación propuesta contribuye al interés social, analizando sus efectos y potencial impacto para la sociedad y sus accionistas.

Para la elaboración del presente informe, ALV & Asociados ha realizado una revisión de los valores con que se mantienen esos bienes en la contabilidad de la Sociedad, permitiéndole de este modo validar o corregir los valores en que se realizarán las transferencias.

El presente informe contiene la tasación correspondiente a los inmuebles que deben traspasarse a la empresa Saesa Transmisión del Grupo Saesa.

II. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS DE INVENTARIO

Inventario

Se procedió a revisar las oficinas y subestaciones que se deben traspasar a otras empresas, todas las cuales están inventariadas para cuando se hacen los valores de reposición para dar cumplimiento a ley para definir el valor de la energía.

Con esos inventarios se realizaron las visitas a las propiedades. Hubo 2 ubicaciones que no se pudieron ver. En una no había personal en esa ubicación y en la otra por su ubicación ya que está cerca del conflicto de la Araucanía.

En cada ubicación se procedió a revisar los inventarios en compañía de personal de la empresa, llevando los listados técnicos del año 2018, los principales cambios era el estado de los bienes ya que algunos estaban remodelados en algunos sectores y otros estaban con obras en curso. Las salas de pago estaban todas en buen estado con asientos para los clientes.

Tasación

Como criterio general se utilizó el concepto de valor comercial o de mercado. El criterio de valor de mercado supone que los valores asignados son representativos de los valores de transacción más probables que puedan tener los bienes a la fecha de la valuación. Se entiende por valor de mercado aquel que un comprador interesado en el bien, adecuadamente informado y actuando de buena fe, estaría dispuesto a pagar por el bien.

Este valor debería ser aproximadamente concordante con el precio que fijaría un interesado en vender el bien, estando adecuadamente informado, no sometido a situaciones financieras apremiantes y actuando de buena fe. El valor asignado de esta manera a un bien debiera generar una transacción equitativa entre dos partes que cumplan con los requisitos señalados.

De acuerdo con la naturaleza de los bienes se aplicó la siguiente metodología:

Terrenos

Para la valorización a precio de mercado de los terrenos, se realizaron las siguientes actividades:

- Visitas a la propiedad de tal forma de constatar medidas de frente y fondo, topografía y ubicación del inmueble.
- Se observó su emplazamiento, las vías de acceso a la propiedad, si existen o no líneas de movilización, si la zona en que está emplazado es o no homogénea, si sus proporciones de frente y fondo son adecuadas y si es plano o desnivelado.
- Investigación de transacciones recientes de terrenos de similares características y/o análisis de la oferta y demanda de la zona en estudio, investigación con corredores u ofertas en la zona y/o tasaciones realizadas en la zona.

- Visita de inspección, para constatar la ubicación, accesibilidad, nivel de terreno respecto de las vías estructurantes, gravámenes de servidumbre que pudieren afectar a los predios, y posibilidades de acceder a los servicios de urbanización electricidad, Agua potable, Alcantarillado, Aguas Lluvias, Gas, Teléfonos.
- Determinación del valor final de tasación a base de toda la información recopilada.

Construcciones

Para la valorización de las construcciones se aplicó el concepto de valor de reposición, siguiendo los lineamientos de la norma NIC 16, que indica:

“Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de activo fijo y porque el elemento rara vez es vendido, salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento, una entidad podría tener que estimar el valor justo a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos de este o su **costo de reposición** una vez practicada la depreciación correspondiente.”

Para efectos de esta tasación se ha considerado el costo de reposición.

Para desarrollar la evaluación, se realizaron las siguientes actividades:

- Visita de inspección, para constatar los materiales de construcción y estado de conservación, conocer la función que cumple el edificio y determinar las instalaciones adicionales.
- Determinación del costo de reposición en base a sus características constructivas.
- Cálculo del castigo por antigüedad, depreciación física y funcional.
- Determinación del valor final de tasación, en base al valor de reposición castigado por la depreciación física y funcional y compatibilizada con valores de mercado, si existen.

Para el cálculo de la depreciación de construcciones se utiliza el método de Ross-Heidecke cuya fórmula de cálculo es la siguiente:

$$V_A = V_N \cdot \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) \cdot E$$

Donde

V_A	=	valor actual
V_N	=	valor de nuevo para la edificación
x	=	edad actual
n	=	vida útil probable
E	=	factor de bueno

En visita a terreno se evalúa y determina el estado de cada construcción. De acuerdo al estado de la propiedad se determina los factores de bueno y sus coeficientes de depreciación que permite calcular el factor de depreciación y que son los siguientes:

Calificación		Coeficiente Depreciación
O	Óptimo	0
MB	Muy Bueno	0,032
B	Bueno	2,52
I	Intermedio	8,09
R	Regular	18,1
M	Malo	52,6

Para algunas propiedades pudimos encontrar valores para comparar con la tasación a base de valores de reposición. Para las ciudades más grandes se pudo obtener valores de mercado y en algunos casos se dejó el valor a base del valor de reposición y en otros el valor de mercado.

III DESCRIPCION DE LOS BIENES TASADOS.

1. Propiedad en Ruta 5 Sur s/n, Subestación Cabrero, comuna de Cabrero, Región del Bío Bío

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde a los terrenos, construcciones y obras complementarias de la S/E Cabrero, ubicada en el km 2,1 de la Ruta Q50, comuna de Cabrero, Región del Bío Bío.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza a orillas de la Ruta Q50, en el sector poniente de la ruta.

Rol terreno	Georeferencia
206-91	-37.040507, -72.396566

c.

d. Características del Sector

El inmueble se emplaza, en el sector sur de la ciudad de Cabrero, frente a la Ruta Q50 y a metros de la Ruta 5 Sur: Es un sector mixto, que en lo más inmediato esta la población Bicentenario con casa de dos pisos, que colindan con el terreno en su deslinde norte, además en esta zona existen otras industrias.

El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía y calles pavimentadas.

e. Plano Regulador:

- **Calificación de la Zona**

El inmueble se ubica en la Zona ZIE, Zona de Infraestructura Energética, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos de suelo

Uso de suelos permitidos y prohibidos:

- Residencial: Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad
- Actividades productivas:
- Industria molesta: Prohibida
- Bodegaje y talleres inofensiva: Permitido sólo con *7
- Infraestructura energética: Permitido
- Equipamiento:
- Científico: Permitido sólo con *7
- Comercio: Permitido sólo con *7
- Culto y cultura: Prohibido
- Deporte: Permitido sólo con *7
- Educación: Prohibido
- Esparcimiento: Permitido sin construcciones
- Salud: Permitido sólo con *7
- Seguridad: Permitido
- Servicios: Prohibido
- Social: Prohibido

*7 sólo ligados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último.

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Superficie predial mínimo: 5.00m²
- Coeficiente máximo de ocupación: 0,3
- Coeficiente máximo de constructibilidad: No se contempla
- Altura máxima de edificación: Libre según rasante

- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de continuidad: No se permite
- Longitud máxima de continuidad: No se permite
- Adosamiento: No se permite
- Distancia mínima a los deslindes: 10 m
- Antejardín mínimo: 15 m frente a Ruta Q-50
- Condiciones especiales: No contempla
- Densidad habitacional máxima bruta: No contempla

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. Los usos de suelos de la S/E Cabrero, son compatible a los usos de suelos del inmueble, ya que estos son específicos para infraestructura energética.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
28-12-2009	Vigente

f. Descripción del Inmueble

En este inmueble existen varias construcciones, que corresponden a Frontel.

- **Terreno**

El terreno corresponde a dos lotes de terreno;

- Lote 4B-1: que es un polígono regular, de forma rectangular, con una superficie de 2.501 m², correspondiente al patio de entrenamiento que actualmente está desocupado, destino sitio eriaz, de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal, bajo el rol del SII N°206-428.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
206-428	Frontel	33.388.688

Los deslindes de la subestación son los siguientes:

Norte : en 80 metros con otros propietarios
 Sur : en 79 metros con ruta Q-50-0
 Oriente : en 87 metros con otros propietarios
 Poniente : en 89 metros con calle Las Violetas

Inscripción de dominio:

- Rol 206-91 : Fojas 253, Vuelta N°292 del año 1991.

- Rol 206-428 : Fojas 1860, Vuelta N°1.665 del año 2011.

- **Construcciones**

En este inmueble existen dos construcciones: oficina comercial y casa habitación, las que a continuación se detallan:

- **Construcciones de Propiedad de Frontel S.A.**

Oficina área de operaciones: construcción en estructura hormigón y muros perimetrales en albañilería de ladrillos, de un piso, divisiones interiores en tabiquería pintada y cubiertos con cerámicos, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas, cielo enlucido y pintado, pavimentos cubiertos con cerámico y/o flexit, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera, puertas de acceso de cristal de dos hojas de abatir, y puertas de madera, exteriormente la oficinas tiene una marquesina en todo su contorno.

Programa: hall de acceso, Sala de reuniones, oficinas de brigadas, baños con duchas, bodega.



Sala de Capacitación: construcción en estructura metálica, revestidos en exterior con planchas tipo zinc alum, y forradas interiormente con panelería pintada, vigas de soporte al interior, cielo falso bajo techumbre metálica y lámparas fluorescentes incorporadas, puerta de acceso en madera de dos hojas, con porche de acceso, pavimentos cubiertos con flexit, ventanas en perfil de aluminio. Recientemente fue refaccionada en su techumbre y paredes.

Programa: planta libre.



- **Obras complementarias**

Cierros en reja metálica en patio de alta tensión y placas de hormigón vibrado perimetral.



Pavimentos son de gravilla.

f Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

2. Propiedad de Carlos Cousiño N°206, comuna de Lota Alto, Región del Bío Bío.

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde terreno, construcciones y obras complementarias que se ubican en la Oficina Comercial de Frontel ubicada en la calle Carlos Cousiño N°206, en la Comuna de Lota, Región del Bío Bío.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza en la esquina de calle Luis Cousiño N° 202 en Lota Alto.

Rol terreno	Georeferencia
725-01	-37.084424, -73.162051

c. Características del Sector

El inmueble, se ubica en el sector céntrico de la ciudad, a una cuadra de la plaza, de tipo mixto comercial, y residencial, en lo más inmediato existen edificios con destino habitacional de

cuatro pisos. Actualmente el terreno frente a la empresa se construirá un supermercado, pero el terreno sigue eriazo.

El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía y calles pavimentadas y veredas en pastelón de hormigón y arborizadas.

d. Plano Regulador:

- **Calificación de la Zona**

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la Zona S-2 los usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación.

Usos de suelo

Usos permitidos:

- Vivienda, comercio y oficinas, equipamiento,
- Industria y bodega inofensiva
- Área verde

Condiciones de edificación y subdivisión predial

Usos de suelos	Superficie predial mínima (m2)	Frente predial (m)	Ocupación de suelos	Altura máxima	Longitud máx. de agrupamiento	Altura máx. agrupamiento	Altura máxima
Vivienda	200	10	60%	Según art. 14	Aislado-Pareado-Continuo	-	-
Comercio y oficina	200	10	60%	Según art. 14	Aislado-Pareado-Continuo	50	7
Equipamiento	200	10	60%	Según art. 14	Aislado-Pareado-Continuo	50	7
Industria y bodega inofensiva	500	10	70%	Según art. 14	Aislado	-	-
Área verde	-	-	-	-	-	-	-

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. Los usos de suelos de este sector, son compatible a los usos de suelos del inmueble.

- **Vigencia del Plano Regulador Comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
01/02/1993	Vigente a la fecha

e. Descripción del Inmueble

El inmueble está conformado por un terreno donde se emplaza la oficina comercial de Frontel.

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino Oficina, con una superficie total de 584 m²., de acuerdo planos, y certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
725-1	Frontel	90.077.864

Los deslindes de acuerdo plano de la propiedad son los siguientes:

Norte : en 30,50 m, con otros propietarios
 Sur : en 7,50 m, y 23,00 m, con calle Loreto Cousiño
 Oriente : en 15,00 m, con calle Eduardo Covarrubias
 Poniente : en 30,50 m, con Calle Carlos Cousiño

El terreno tiene una superficie de 584 m², de acuerdo con el plano del inmueble.

Inscripción de dominio: Fojas 264, Vuelta N°247 del año 2000, en el CBR de Lota.

- **Construcciones**

El inmueble tiene 3 niveles, un subterráneo que tiene 3 bodegas y 2 pisos que son las oficinas comerciales de Frontel en Lota, las que a continuación se detallan:

Oficina comercial: construcción en estructura de hormigón de cabeza reforzada, con elementos de hormigón armado en muros del primer piso y segundo nivel, estucados y pintados, techumbre en cerchas de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas de fibrocemento, tiene bajadas de agua lluvias. La circulación vertical es mediante escalera que conecta el primer y segundo piso, que es de hormigón armado con gradas de goma antideslizante y pasamanos de madera barnizada.



Piso 1: divisiones interiores en tabiquería de madera pintada, cielo falso en toda la superficie del primer nivel, en palmetas con lámparas fluorescentes sobrepuestas, pavimentos cubiertos con cerámicos en hall de atención y zonas húmedas como baños y kitchenette, piso de madera en oficinas y pasillos, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera, puertas de acceso de cristal de dos hojas de abatir.

Programa: Piso 1: hall de atención cliente, cajas, 4 oficinas y una bodega de retail.



Piso 2: muros estucados y pintados, divisiones interiores en panelería y cristal en estructura metálica pintada, puertas de madera pintada, pisos de madera en oficinas y pasillos y cerámicos en baños, cielo falso con paneles pintados, y lámparas fluorescentes sobrepuestas, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera.

Programa Piso 2: hay 6 oficinas en el segundo piso que utilizan personal de distribución y sala de reunión.



Piso zócalo: muros de albañilería reforzada, estucados y pintados, con divisiones de reja metálica.



Programa Piso zócalo: un sector que inicialmente era un garaje de estacionamiento y que hoy se usa como bodega, archivo, sector de secado.

Hay un pequeño patio que se accede por una puerta trasera

- **Obras complementarias**

Hay un muro de desline muy pequeño con otra propiedad.

f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

3. Propiedad Oficina Comercial, O'Higgins N°287, Curanilahue, Región del Bío Bío

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde terreno, construcciones y obras complementarias que corresponden a la Oficina Comercial de Frontel, que se emplazan calle O'Higgins N°287, en la Comuna de Curanilahue, Región del Bío Bío.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza en calle O'Higgins N°287, esquina Pasaje Cólico Sur, Curanilahue

Rol terreno	Georreferencia
288-23	-37.472771 -73.349275

c. Características del Sector

El inmueble, se ubica en el sector céntrico de la ciudad que es tipo mixto, comercial y residencial, en lo más inmediato está el hospital de Curanilahue que es colindante con la oficina de Frontel y está al frente el Estadio de la ciudad.

El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía y calles pavimentadas y veredas en pastelón de hormigón y arborizadas.

d. Plano Regulador:

- **Calificación de la Zona**

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la Zona Z1, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación.

Usos de suelo

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda, Comercio, Oficina, Equipamiento, Taller artesanal calificado por el organismo competente, área verde

Usos de suelos prohibidos:

- Todo tipo de industria y bodega

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Superficie predial mínima: 200 m²
- Frente predial mínimo: 8 m
- Ocupación máxima de suelos: 80%
- Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo
- Longitud máxima de agrupamiento: 80 m.
- Altura máxima de agrupamiento: 7 m

Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:

Sin observaciones. El uso del inmueble cumple con los requerimientos establecidos por normativa vigente.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
27/05/1982	Vigente

e. Descripción del Inmueble

El inmueble está conformado por un terreno donde se emplaza la oficina comercial y una vivienda que actualmente se encuentra desocupada, pero se utiliza parcialmente como bodega de papeles.

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino de oficina, con una superficie total de 855 - 1204 m²., de acuerdo al certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
288-23	Frontel	34.709.401

Los deslindes del terreno de acuerdo a medidas tomadas en terreno son:

Norte : en 34,15 m., con otros propietarios
 Sur : en 34,15 m., con calle O'Higgins
 Oriente : en 35,25 m., con otros propietarios
 Poniente : en 35,25 m., con otros propietarios

De acuerdo a medidas tomadas en terreno, la superficie del terreno es de 1.203,78 m²

Inscripción de dominio: Fojas 1005, Vuelta N°1337 del año 2002.

- **Construcciones**

En este inmueble existen dos construcciones: oficina comercial y casa habitación, las que a continuación se detallan:

Oficina comercial: construcción de estructura metálica, muros perimetrales y divisiones interiores en tabiquería pintada y terminación gravillado, marquesina, puertas de acceso de dos hojas vidriadas, puertas interiores de madera, pavimentos, ventanas en perfil de aluminio, pisos cerámicos, vinílico, cielo falso con lámparas fluorescente sobrepuestas. Todas las ventanas con reja metálica de protección. Construcción en buen estado de conservación



Programa: hall de recepción, recaudación, archivo, 2 baños individuales, kitchenette, oficina brigada (18,48 m²).



Casa: casa en estructura de madera y muros medianeros y divisiones interiores en madera, piso flexit, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas.

Programa: living-comedor, 3 dormitorios, 2 baños, cocina, pieza de servicio, garage y lavandería. La casa no está ocupada y hay algunas piezas con cajas con documentos.



- **Obras complementarias**

Cierros:

- Cierro frontal: reja metálica y muro de hormigón, con un portón peatonal y portón vehicular
- Cierro medianero: cierre de placas de hormigón

Pavimentos

Pastelón de hormigón: son huellas de acceso vehicular, en pastelón de hormigón. Son dos de 15 metros de largo y dos de 8 metros de largo.

f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

4. Propiedad Oficina Comercial, calle José Joaquín Pérez N°350, Lebu, Región de Bío Bío

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde a la Oficina Comercial de Frontel, que se emplazan calle José Joaquín Pérez N°350, en la Comuna de Lebu, VIII Región.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza en calle José Joaquín Pérez N°350 donde se ubica la oficina comercial de Frontel.

Rol terreno	Georreferencia
105-04	-37.607212 -73.655280

c. Características del Sector

El inmueble, se ubica en el sector céntrico de la ciudad, de tipo mixto comercial y residencial, en lo más inmediato comercio, oficinas de uno y dos pisos, los bomberos y una Iglesia mormona con muy buenas construcciones, supermercado, Colegio Domingo Faustino.

El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía y calles pavimentadas y veredas en pastelón de hormigón y arborizadas.

d. Plano Regulador:

• **Calificación de la Zona**

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la Zona BA, denominada Barrio Antiguo, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos de suelo

Usos permitidos:

- Residencial, viviendas unifamiliares y colectivas, hogares de anciano y de menores
- Equipamiento: comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios y social.

Usos prohibidos:

- Se prohíben todas las actividades productivas e industriales, equipamiento científico y seguridad.

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Vivienda: 200 m²
- Equipamiento e infraestructura: 400 m²
- Coeficiente de constructibilidad: 1,6
- Ocupación de suelos: 1
- Cierros: 2 m de altura
- Antejardín: no consulta
- Altura máxima: 4 pisos ó 14 m.
- Rasante: según OGUC
- Altura máxima de constructibilidad y pareo: 4 pisos
- Longitud máxima de continuidad y pareo: 4 pisos
- Constructibilidad máxima de continuidad y pareo: 60%

• **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. El uso del inmueble cumple con los requerimientos establecidos por normativa vigente.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
24/04/2009	Vigente

e. **Descripción del Inmueble**

El inmueble está conformado por un terreno, construcciones y obras complementarias donde se emplaza la oficina comercial de Frontel.

- **Terreno**

El terreno es un polígono irregular, plano, con destino oficina, con una superficie total de 494 m²., de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
105-04	Frontel	21.650.169

Los deslindes de acuerdo a medidas tomadas en terreno son los siguientes:

Norte : en 48,05m., con otros propietarios
 Sur : en 48,05 m., con otros propietarios
 Oriente : en 14,40 m., y en línea quebrada de 7,90 m., con calle Pérez
 Poniente : en 9,50 m., y en línea quebrada de 1,00 m., con otros propietarios

El terreno donde se emplazan las construcciones y obras complementarias es de 627,71 m², de acuerdo a medidas tomadas en terreno.

Inscripción de dominio: Fojas 33, N° 25 del año 1977.

- **Construcciones**

Oficina comercial: construcción en estructura hormigón y muros perimetrales en albañilería de ladrillos, de un piso, divisiones interiores en tabiquería pintada y cubiertos con cerámica en zonas húmedas, cielo de volcánita con tubos fluorescentes incorporadas, pavimentos cubiertos con cerámicos en hall de atención, baños y pasillos, piso similar a piso flotante en oficinas, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera, puerta de acceso de cristal de una hoja en perfil de aluminio y madera en oficinas, ventanas de corredera.



Programa: Hall de atención público, área cajas, 2 oficinas (delegado, archivo y computación), Bodega de Retail , 2 baños individuales y kitchenette.



Son dos contenedores de 20", para secado, bodegas y oficinas y baños brigadas.



- **Obras complementarias**

- Cierro frontal: reja metálica con un portón peatonal y portón vehicular
- Cierro medianero: cierre de placas de hormigón de 90 metros de largo
- Pavimento empedrado y adoctrado



f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

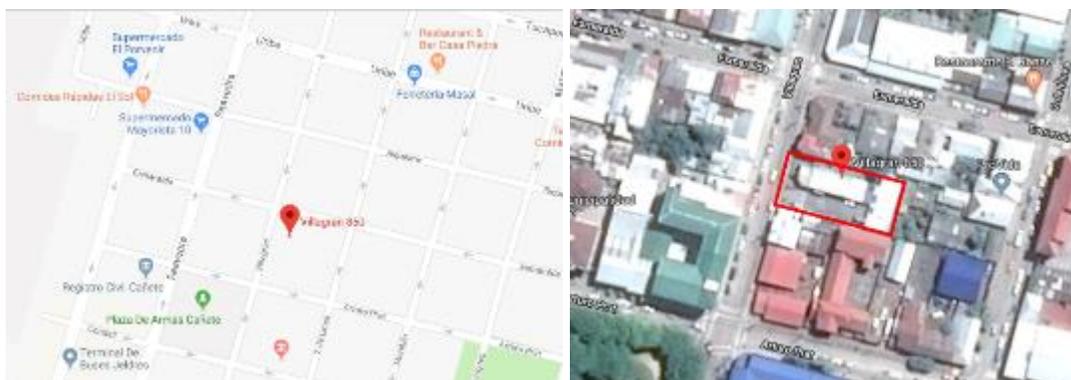
5. Propiedad oficina comercial Villagrán N°850, Cañete, Región del Bío Bío.

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación, corresponde a un terreno, dos construcciones y obras complementarias donde se ubica la oficina comercial de Frontel, que se emplaza calle Villagrán N°850, en la Comuna de Cañete, Región del Bío Bío.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



Rol terreno	Georeferencia
91-01	-37.797151 -73.397526

c. Características del Sector

El inmueble, se ubica en el sector céntrico de la ciudad que es de tipo mixto comercial y habitacional en lo más inmediato. El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía, calles pavimentadas y veredas en pastelón de hormigón.

d. Plano Regulador:

- **Calificación de la Zona**

Usos de suelo

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la ZA1, Zona Residencial Mixta, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos permitidos: residencial, científico, comercio excepto discotecas, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud (excepto crematorios, cementerios), seguridad, excepto cárceles, centros de rehabilitación y rehabilitación Servicios y social.

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. El uso del inmueble cumple con los requerimientos establecidos por normativa vigente.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
25/07/2010	Vigente

e. Descripción del Inmueble

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino comercial, con una superficie total de 800 m²., de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
91-01	Frontel	49.439.166

Los deslindes de acuerdo a medidas tomadas en terreno son los siguientes:

Norte : en 20,00 m., calle Villagrán
 Sur : en 20,00 m., con otros propietarios
 Oriente : en 40,00 m., con otros propietarios
 Poniente : en 40,00 m., con otros propietarios

De acuerdo a las medidas tomadas en terreno el terreno tiene una superficie de 800 m².

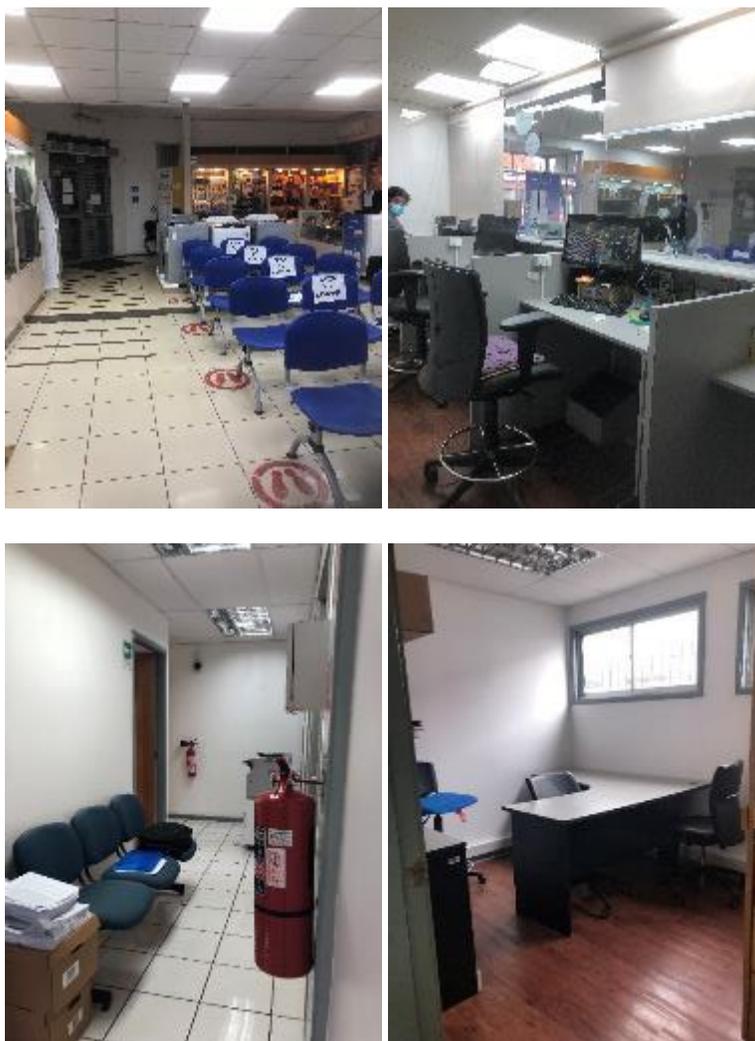
Inscripción de dominio: Fojas 174, Vuelta N°215 del año 1965, en el CBR de Cañete.

- **Construcciones**

En este inmueble existen dos construcciones: oficina comercial y bodegas y brigadas, las que a continuación se detallan:

Oficina comercial: construcción en estructura metálica, revestida exteriormente en planchas de alucobond e interiormente en paneles, en sector de hall de atención clientes, con tabiquería en cristal, puertas vidriadas, en perfil de aluminio, en sector de oficinas y muros perimetrales en albañilería de ladrillos, de un piso, divisiones interiores en tabiquería pintada y cubiertos con cerámicos en zonas húmedas, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanalas metálicas, cielo falso en palmetas con lámparas fluorescentes incorporadas, pavimentos cubiertos con cerámicos, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera, puertas de madera.

Programa: Hall de atención público, área cajas, 3 oficinas, Bodega: sala de archivo, Retail y caja de fondo, 2 baños individuales y kitchenette.



Oficinas y bodega brigada: en el sector posterior del terreno se emplazan estas dependencias donde se ubican diferentes áreas. Es una construcción en estructura metálica de un piso, adosada al muro perimetral, techumbre en perfil metálico que soporta una cubierta de planchas metálicas, muros perimetrales en paneles pintados, ventanas en perfil de aluminio de corredera, puertas madera y metálica en bodegas. La oficina tiene pisos laminados, otras dependencias, cerámicos y/o radier de concreto afinado.

Programa: oficina técnica, baños y bodega de brigadas



- **Obras complementarias**

Estas se componen de:

- Cierro frontal: reja metálica con un portón peatonal y portón vehicular
- Cierro medianero: cierre de placas de hormigón
- Pavimentos ripiados



f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

6. Propiedad oficina comercial, Gana N°1095-N°1075, Comuna de Mulchén, Región del Bío Bío

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde a terrenos, construcciones y obras complementarias de propiedad de la empresa, los que se emplazan en calle Gana esquina Manuel Montt N°1075- N°1095, en la comuna de Mulchén, Región del Bío Bío.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble posee el siguiente Rol del SII y sus coordenadas de ubicación:

Rol terreno	Georeferencia
258-02	-37.713777-72.242472

c. Características del Sector

Es un sector mixto, habitacional y con comercio de barrio y bodegas, ubicado en la zona norte de la ciudad a metros del Rio Bureo, distante a seis cuadras de la plaza. Cuenta con urbanización de redes de servicio público de agua potable, electricidad, telefonía, calles ripiadas y veredas en pastelón de concreto y arborizadas.



d. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona**

Usos de Suelo:

El inmueble se ubica en la Zona ZH2, de usos de suelos, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación;

Usos permitidos:

- Vivienda, equipamiento regional, comunal y vecinal de todo tipo, industria y almacenamiento inofensivo.

Usos prohibidos:

- Industria y almacenamiento molesto, peligroso e insalubre.

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Superficie predial mínima: 200 m²
- Frente predial mínimo: 10 m
- Porcentaje ocupación de suelos: 80%
- Coeficiente de constructibilidad: 3.3
- Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo
- Altura máxima de edificación: 14 m., en edificación continúa.

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. Los usos de suelos de este sector son compatible al uso actual del inmueble.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
26/06/1989	Vigente

e. **Descripción del Inmueble**

El inmueble está conformado por un terreno, donde se emplazan una construcción con las oficinas comerciales y una vivienda del Delegado y obras complementarias de la oficina comercial de Mulchén.

- **Terreno**

Terreno esquina, que es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino de oficina, con una superficie de 600 m² de acuerdo al certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
258-02	Frontel S.A.	34.624.231

Los deslindes del terreno de acuerdo con medidas que se indican a continuación:

Norte : en 29,50 m., con calle Manuel Montt
 Sur : en 29,50 m., con propiedad de calle Gana N°1055 (Casa Brigadas Frontel)
 Oriente : en 19,60 m., con otros propietarios
 Poniente : en 19,60 m., con calle Gana.

De acuerdo con medidas tomadas en terreno, la superficie del terreno de la oficina comercial de Mulchén es de 600 m².

Inscripción de dominio: Fojas 255, N°219 del año 1959

- **Construcciones**

Oficinas comerciales: construcción en albañilería reforzada de un piso, muros perimetrales bajos enlucidos y pintados, con ventanal con marcos en perfil de aluminio y ventanas de corredera con protecciones de reja metálica, pisos cerámicos en hall de atención público y baños, flexit en otras áreas, puerta de acceso de una hoja de abatir y en otras áreas de madera pintada, piso de madera en oficinas y flexit en otras áreas, cielo falso con iluminación de lámparas fluorescentes.

Programa: hall atención público, recaudación, 2 oficinas, sala de equipos, pasillo y batería de baños.



Casa de delegado: construcción en albañilería reforzada de un piso, exteriormente enlucida y gravillada, ventanas con marcos en perfil de aluminio. Techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas. No se visitó ya que no estaba el delegado.



• **Obras complementarias**

- Cierro frontal de reja metálica
- Cierro medianero 4 placas de hormigón vibrado

- Pavimentos de adoquines de hormigón

f. **Valorización**

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

7. Propiedad oficina comercial en O'Higgins N°537, Nueva Imperial, Región de la Araucanía

g. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde al terreno, construcciones y obras complementarias de propiedad de la empresa, que se ubican calle O'Higgins N°537, esquina Sotomayor, en la ciudad de Nueva Imperial, Región de la Araucanía.



El inmueble se emplaza en un sector mixto, con viviendas unifamiliares, Liceo Industrial, servicentro Copec. Con calles pavimentadas, veredas en pastelón de hormigón y servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía.

h. Plano de Ubicación Mapeo Google



El inmueble se emplaza en O'Higgins N°537, en la ciudad de Nueva Imperial.

Rol terreno	Georeferencia
146-01	-38.748701 -72.950895

i. Características del sector

Es un sector mixto, habitacional y equipamiento, que en lo más inmediato se puede observar, liceo industrial, servicentro Copec y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.



j. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona:**

Usos de Suelo:

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la Zona ZU3 los usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos Permitidos: vivienda, equipamiento de nivel comunal y vecinal, industria inofensiva y molesta, y almacenamiento inofensivo y molesto.

Usos Prohibidos: todos los no mencionados anteriormente.

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Superficie predial mínimo:
 - Industria y almacenamiento: 60 m²
 - Industria y almacenamiento inofensivo: 400 m²
 - Otros usos permitidos: 160 m². Sin perjuicio de lo establecido en el art. 14 de la presente ordenanza.
 - Frente predial mínimo:
 - Industria molesta: 20 m
 - Industria y almacenamiento inofensivo: 12 m
 - Otros usos permitidos: 8 m., sin perjuicio de lo establecido en el art 14 de la presente Ordenanza
 - Porcentaje máxima ocupación de suelo: 60%
 - Agrupamiento: industria inofensiva, molesta y almacenamiento molesto: Aislado sin adosamiento

- Otros usos permitidos: edificación continua, aislada, pareada y continua
- Edificación continua, aislada y pareada.
- Altura de edificación: continua 8 m., se permite solo edificación aislada sobre esa altura
- Altura de edificación:
 - Continuo: 8 m, se permite edificación aislada sobre esa altura
 - Altura máxima: edificación aislada y continua será según la aplicación de rasantes y distanciamientos permitidos en art. 479 de la OGUC.
 - Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua: hasta 3,5 m de altura, 60% de longitud de c/deslinde. Sobre esa altura 30% de la longitud de cada deslinde.

Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:

Sin observaciones. Los usos de suelo de este sector son compatibles a los usos de suelo del inmueble.

Vigencia del plano regulador comunal:

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha termino PR
23-04-1988	Vigente

k. Descripción del Inmueble

En esta propiedad se emplazan la oficina comercial de la empresa, la vivienda del Delegado, dos contenedores, bodega antigua fuera de uso y vivienda.

- **Terreno**

Es un polígono irregular plano, con una superficie de 2.700 m², de acuerdo al certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
146-01	Frontel S.A.	58.678.621

Los deslindes de acuerdo a medidas tomadas en terreno se indican a continuación:

Norte : en 58,82 m., con otros propietarios
 Sur : en 58,82 m., con otros propietarios
 Oriente : en 45,61 m., con calle O'Higgins
 Poniente : en 45,61 m., con otros propietarios en calle Sotomayor.

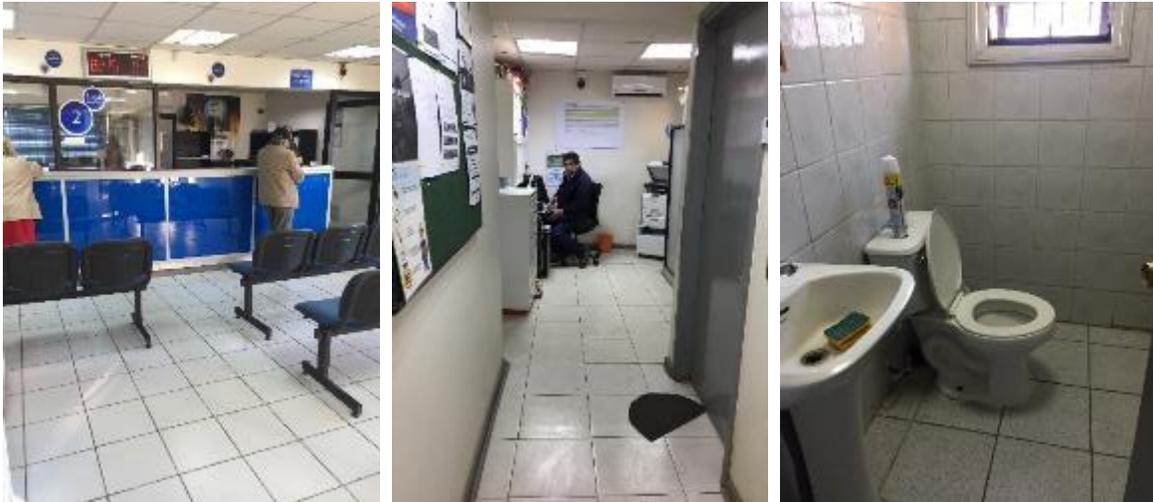
De acuerdo con las medidas tomadas en terreno la superficie del terreno es de 2.682,78 m².

Inscripción de dominio: Fs. 905, N°1396, del año 1982. CBR de Nueva Imperial.

- **Construcciones**

Oficina comercial: construcción en estructura de madera, radier de hormigón, divisiones interiores en tabiquería pintada, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas, pisos cubiertos por cerámicos y cubrepiso, puertas de madera y en acceso cristal en perfil de aluminio con protección metálica exterior, ventanas en perfil de aluminio de corredera y protección exterior, cielo falso en palmetas y lámparas fluorescentes empotradas y sobrepuestas.

Programa: hall de atención, recaudación, tres oficinas, 2 baño individual, pasillo, sala de generador y termo.





Vivienda de delegado: construcción en estructura de madera de un piso, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas, divisiones interiores tabiquería pintada, cielo falso, pavimentos cubiertos con alfombra y cerámicos en zonas húmedas, ventanas en perfil de aluminio de corredera. No se pudo visitar.



Programa: tres dormitorios, dos baños, living- comedor, sala de estar, pasillo, cocina, sala de balones de gas, logia. Porche de estacionamiento.

Bodega: construcción en estructura metálica, cierros en planchas acanaladas metálicas y radier de concreto.

Vivienda personal: construcción de madera antigua, en regular estado de mantención. No se visitó interiormente.



Bodega antigua: construcción de albañilería de ladrillos en doble altura, radier de concreto afinado, cubierta de planchas acanaladas metálicas. En mal estado de conservación



Contendor 20" oficina y baño Brigadas

Contendor 20" bodegas Brigadas



- **Obras complementarias**
- Cierro frontal reja metálica
- Cierro medianero placas de hormigón
- Cierro medianero albañilería

- Radier de hormigón
- Radier de empedrado
- Área verde

1. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

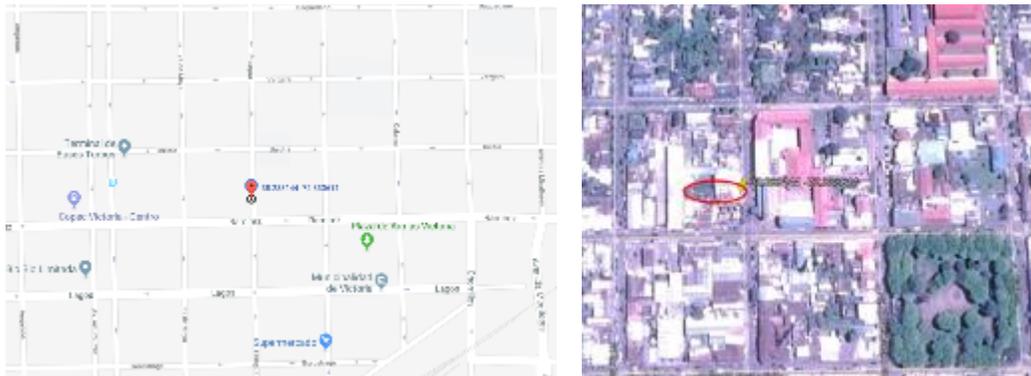
8. Propiedad oficina comercial, en calle Pisagua N°1070 – N°1076, ciudad de Victoria, Región de la Araucanía

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde a una construcción de 2 pisos y tienen 2 accesos uno para el local y el otro acceso para el segundo piso. Se ubica en calle Pisagua N°1076, en la ciudad de Victoria, Región de la Araucanía.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



Rol terreno	Geo referencia
70-07	-38.233144 -72.333611

c. Características del Sector

La propiedad se emplaza en el sector céntrico de la ciudad, a una cuadra de la plaza y frente Colegio Instituto Victoria, a su costado se ubica un sitio dedicado a la venta de vehículos. A su otro costado, hay un Full Market, un centro de salud y un corredor de propiedades entre otros.

Posee urbanización completa de calles pavimentadas, con aceras en pastelón de concreto, postación de alumbrado público; matrices de agua potable y red de alcantarillado; red eléctrica y telefónica aérea; arborización y señalética de calles.

d. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona**

Usos de Suelo:

El inmueble se emplaza en la Zona Z1 de usos de suelos, cuyos usos de suelos y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos Permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en los tipos Salud, Educación, Culto, Cultura, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo (solo Hoteles, Casinos), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.
- Equipamiento a escala Comunal, excepto Estadios y Canchas de Deportes.
- Equipamiento a escala Vecinal, excepto Canchas de Deportes.
- Actividades productivas inofensivas (salvo terminales de buses y playas de estacionamiento, servicios automotrices.

Usos Prohibidos:

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana, del tipo Seguridad, grandes Estadios de Deportes y Medialunas, Hipódromos, Circos, Parques de entretenimientos, Zonas de Picnic y Terminales de Distribución de Comercio.
- Servicios automotrices y/o centros de ventas o expendio de combustibles.
- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.

Condiciones de edificación y subdivisión predial:

- Superficie y frente predial: superficie- 300 m²/ Frente 12,5 m.
- Porcentaje máximo de ocupación: 80%
Sin perjuicio indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado, continuo.
Para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, Altura Máxima de Edificación:
Para la edificación aislada y pareada se definirá por la aplicación de las rasantes desde

el nivel terreno. Para la continuidad se establece una altura máxima de 14 metros; la profundidad del cuerpo continuo será de un 80% máximo. Por sobre la altura máxima, se permite la edificación aislada, es este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. Los usos de suelos de este sector son compatibles a los usos de suelos del inmueble.

- **Vigencia del plan regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
31/10/1992	Vigente

e. Descripción del Inmueble

El inmueble está conformado por un terreno, donde se emplazan los bienes inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y obras complementarias de la Oficina Comercial de Victoria.

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, plano, con una superficie de 550 m² según el certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
70-07	Frontel S.A.	57.809.272

Inscripción de dominio: Fs. 12, N°16, año 1975.

- **Construcciones**

En este inmueble se ubican las siguientes construcciones:

Oficina comercial: es de albañilería en el primer piso y madera en segundo piso. En el primer piso cuenta con tres accesos, frontales, dos hacia las oficinas y el otro acceso al segundo piso.

El primer piso cuenta con pavimentos cubiertos con alfombra en oficina y cerámicos en hall atención al público y baños, muros estucados y pintados, cielo falso en palmetas y lámparas fluorescentes incorporadas.

Programa: hall de atención, recaudación, oficina, baño, kitchenette, bodega, 2 baños individuales.



Piso 2: cuenta con muros pintados y cerámicos en baño, cielo entablado de madera pintado, pisos cubiertos con entablado de madera y cerámicos en baño, ventanas fijas de madera, puertas de madera. Con acceso lateral desde el primer piso con gradas de concreto.

Programa: 3 oficinas, baño y área común. Aquí trabajan el personal de brigadas y lectores. Se ha mejorado el segundo piso con pinturas en muros y cambios de piso. Aquí se ubica también bodega de retail, como electrodomésticos de línea blanca. También se mejoró la sala de secado.



- **Obras complementarias**
 - Cierro de hormigón vibrado

f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

9. Propiedad Julio Sepúlveda N°358, Angol, Región de la Araucanía

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde a un edificio de 2 pisos más un subterráneo. La propiedad se encuentra en reparaciones, el segundo piso completamente remodelado y el subterráneo bastante avanzado. El primer piso no ha sido intervenido. En el primer piso se ubican las ventas de retail y las cajas de pago y baños.

Se emplaza en calle Julio Sepúlveda N°358, en la ciudad de Angol, comuna de Angol, Región de la Araucanía.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se ubica en la manzana comprendida por las calles, Arturo Prat, Lautaro, Ilabaca y Julio Sepúlveda, donde se ubican las oficinas comerciales de Frontel.

Rol terreno	Georeferencia
65-07	-37.798505 -72.706552

c. Características del Sector

El inmueble, se ubica en el sector céntrico de la ciudad, de tipo mixto, predominando oficinas, comercio de diferente tipo, restaurantes entre otros. El sector cuenta con servicios públicos de redes de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía y calles pavimentadas y veredas en pastellón de hormigón y arborizadas.

d. Plano Regulador:

- **Calificación de la Zona**

De acuerdo a lo que indica la Normativa Urbana del Plano Regulador comunal, el inmueble se emplaza en la zona Z-1, los usos de suelo y condiciones de edificación se indican a continuación:

Usos de suelo

Zona Z—1

Usos del suelo: Permitido — vivienda, equipamiento a escala regional e interurbana (excepto de seguridad), comunal y vecinal, industria y almacenamiento inofensivos, terminales rodoviarios y estación ferroviaria.

Prohibidos — Industria y almacenamiento molesto, insalubre y peligrosos.

Superficie y frente predial mínimo: Superficie — 500 metros cuadrados; Frente — 10 metros.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80% .

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo.

Condiciones de edificación y subdivisión predial

Para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno. Para la continuidad se establece una altura máxima de 14 metros; la profundidad del cuerpo continuo será de un 80% máximo. Por sobre la altura máxima, se permite la edificación aislada; en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

Sin perjuicio de lo anterior, al área afectada por el Aeródromo le serán aplicables las restricciones de altura que se señalan en la normativa descrita por la zona ZR 3 de la presente Ordenanza Local.

- **Observaciones de uso del terreno según actual plano regulador:**

Sin observaciones. Los usos de suelos de este sector son compatibles a los usos de suelos del inmueble.

- **Vigencia del plano regulador comunal:**

Plano Regulador Vigente	
Fecha Publicación PR	Fecha término PR
10/12/1987	Vigente

e. Descripción del Inmueble

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino oficina, con una superficie total de 430 m², de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal y la medición realizada.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
65-07	Frontel	146.058.181

Los deslindes de acuerdo a medidas tomadas en terreno son los siguientes:

Norte : en 17,20 m, calle Julio Sepúlveda
 Sur : en 17,20 m, con otros propietarios
 Oriente : en 25,00 m, con otros propietarios
 Poniente : en 25,00 m, con otros propietarios

Inscripción de dominio: Fs. 134, N°189, año 1961.

- **Construcciones**

Edificio de oficinas: Es una construcción en estructura de hormigón y muros perimetrales en albañilería de ladrillos estucada y pintada exterior e interiormente, de dos pisos y un nivel subterráneo, muros perimetrales en albañilería de ladrillos, de un piso, divisiones interiores en tabiquería pintada y cubiertos con cerámicos en zonas húmedas, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas, cielo falso en palmetas con lámparas fluorescentes incorporadas, pavimentos cubiertos con cerámicos en hall de atención y zonas húmedas como baños y kitchenette, alfombra tipo cubrepiso en oficinas y pasillos, ventanas en perfil de aluminio anodizado de corredera, puertas de acceso de cristal de dos hojas de abatir y perfil de aluminio anodizado en oficinas puertas de madera y algunas mezcals de madera y cristal.

Subterráneo: muros perimetrales y cielo en hormigón armado estucados y pintados, separaciones mediante rejas metálicas. Se accede a este piso mediante escala de hormigón con

gomas antideslizante. Hay 2 escalas desde el subterráneo a los 2 pisos en la parte posterior y otra a la entrada del local se llega al segundo piso.

El subterráneo queda con una sala de capacitación, hay una sala pequeña de reuniones y una sala de reuniones grande y dos bodegas de retail. Además hay una sala de secado, bodega de brigada, sala de máquinas de bombas de agua y la escala para acceder a los pisos superiores.



Piso 1: muros interiores estucados y pintados, con ventanas fijas en perfil de aluminio y en baño con azulejos, en acceso ventanal de piso a cielo y puertas de abatir de dos hojas en oficinas puertas de madera, pavimentos cubiertos con cerámicos en hall de atención, alfombra en oficinas y flexit en baños, cielo falso bajo losa de entre piso, con palmetas e iluminación fluorescente.

Programa: hall de atención público, recaudación, oficinas, 2 baños y vestidores. Este piso no está remodelado.



Piso 2: el segundo piso está completamente renovado con 3 espacios, uno la oficina del jefe del local otros privado y un pull de escritorios muros enlucidos y pintados, pisos porcelanato ventanas de termopanel y reja por fuera, aire acondicionado en todos los pisos. El segundo espacio es para 20 personas y al último una sala amplia, también remodelada.

Entre el segundo espacio y el tercero ubica un espacio para una pequeña kitchenette y mesa para servirse café. También se ubican 2 baños en el primer espacio.



• **Obras complementarias**

- ✓ Cierro frontal reja metálica con portón peatonal y portón vehicular
- ✓ Cierro medianero: pandereta de ladrillo
- ✓ Pavimento de hormigón
- ✓ Existen paneles solares en el techo que dan electricidad para disminuir el gasto eléctrico.

Todas las propiedades de Frontel y Saesa y en general del grupo tienen un sistema de seguridad centralizado donde se están observando las cosas que suceden en cada propiedad de la compañía.

f. Valorización

Los valores determinados se entregan en el capítulo de Resultados.

IV. RESULTADOS

Los resultados de la tasación son los siguientes:

TERRENOS

Propietaria del Terreno Según SII	Zona	Clase de bien	Comuna	Dirección	Rol SII	Uso	Superficie Terreno m2	Valor Mercado Unitario (UF/m2)	Valor Tasado (UF)	Valor Tasado (\$)
FRONTEL	CONCEPCIÓN	TERRENO	CABRERO	RUTA Q50 S/N, LOTE 4	00206-00428	S/E CABRERO	2.501	1,40	3.500	104.783.245
FRONTEL		TERRENO	LOTA	CARLOS COUSIÑO 202	00725-0001	OFICINA	584	5,00	2.920	87.410.434
FRONTEL	CONCEPCIÓN	TERRENO	CURANILAHUE	O'HIGGINS N°287	00288-00023	OFICINA	1.204	2,00	2.408	72.070.501
FRONTEL	CONCEPCIÓN	TERRENO	LEBU	PEREZ N°350	00105-00004	OFICINA	494	5,00	2.470	73.939.648
FRONTEL	CONCEPCIÓN	TERRENO	CAÑETE	VILLAGRAN N° 850	00091-00001	OFICINA	800	4,00	3.200	95.792.256
FRONTEL	TEMUCO	TERRENO	MULCHEN	GANÁ/MONTT	00258-00002	OFICINA	600	3,00	1.800	53.883.144
FRONTEL	TEMUCO	TERRENO	NUEVA IMPERIAL	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	2.683	1,50	4.024	120.463.851
FRONTEL	TEMUCO	TERRENO	VICTORIA	PISAGUA N°1070-107	00070-00007	OFICINA	550	5,50	3.025	90.553.617
FRONTEL	CONCEPCIÓN	TERRENO	ANGOL	JULIO SEPULVEDA N°3	00065-00007	OFICINA	432	5,50	2.376	71.125.750
									25.723	770.022.445

CONSTRUCCIONES

Propietaria del Terreno Según SII	Zona	Clase de bien	Comuna	Descripción	Dirección	Rol SII	Uso	Superficie Medida en Terreno m2	Valor Tasado (UF)	Valor Tasado (\$)
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CABRERO	OFICINA AREA OPERACIONES	RUTA Q50 S/N, LOT	00206-00091	S/E CABRERO	217,02	5.191	155.384.216
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CABRERO	SALA CAPACITACION	RUTA Q50 S/N, LOT	00206-00091	S/E CABRERO	100,86	1.434	42.913.348
									6.624	198.297.563
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LOTA	OFICINA PISO 1	CARLOS COUSIÑO N	00725-00001	OFICINA	258	4.905	146.832.765
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LOTA	OFICINA PISO 2	CARLOS COUSIÑO N	00725-00001	OFICINA	234	4.451	133.244.933
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LOTA	SUBTERRANEO	CARLOS COUSIÑO N	00725-00001	OFICINA	132	1.188	35.562.875
									10.544	315.640.572
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CURANILAHUE	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	O'HIGGINS N°287	00288-00023	OFICINA	113	3.390	101.479.921
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CURANILAHUE	VIVIENDA DELEGADO CURANILAHUE 1 PISO	O'HIGGINS N°287	00288-00023	OFICINA	126	1.265	37.864.883
									4.655	139.344.804
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LEBU	OFICINA COMERCIAL PEREZ N° 350, LEBU	PEREZ N°350	00105-00004	OFICINA	126	2.749	82.288.849
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LEBU	CONTENEDOR SECADO Y BODEGA BRIGADAS	PEREZ N°350	00105-00004	OFICINA	15	35	1.035.392
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	LEBU	CONTENEDOR OFICINA Y BAÑO BRIGADAS	PEREZ N°350	00105-00004	OFICINA	15	44	1.308.993
									2.827	84.633.235
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CAÑETE	OFICINA PISO 1	VILLAGRAN N° 850	00091-00001	OFICINA	199	2.568	76.860.864
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	CAÑETE	BODEGAS Y OFICINAS BRIGADAS	VILLAGRAN N° 850	00091-00001	OFICINA	114	756	22.631.168
									3.324	99.492.033
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	MULCHEN	OFICINA COMERCIAL	GANÁ/MONTT	00258-00002	OFICINA	93,00	900	26.940.698
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	MULCHEN	VIVIENDA DELEGADO	GANÁ/MONTT	00258-00002	OFICINA	106,00	1.026	30.706.602
									1.926	57.647.300
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	OFICINA COMERCIAL	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	124,19	509	15.246.015
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	VIVIENDA DELEGADO	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	104,00	427	12.767.572
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	BODEGA METALICA	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	32,42	67	1.995.655
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	CONTENEDOR 20" OFICINA Y BODEGA	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	15,24	63	1.890.428
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	CONTENEDOR 20" BODEGAS Y BODEGA	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	15,24	63	1.890.428
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	BODEGA ANTIGUA	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	OFICINA	277,40	77	2.306.495
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	NUEVA IMPERIAL	VIVIENDA MADERA	O'HIGGINS N° 537	00146-00001	VIVIENDA PERSONA	58,55	120	3.603.509
									1.326	39.700.101
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	VICTORIA	OFICINA COMERCIAL PISO 1	PISAGUA N°1070-107	00070-00007	OFICINA	216,00	3.645	109.113.367
FRONTEL	TEMUCO	CONSTRUCCION	VICTORIA	OFICINA COMERCIAL PISO 2	PISAGUA N°1070-107	00070-00007	OFICINA	195,00	2.340	70.048.087
									5.985	179.161.454
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	ANGOL	SUBTERRANEO OFICINA	JULIO SEPULVEDA N°	00065-00007	OFICINA	222	2.001	59.911.214
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	ANGOL	OFICINA PISO 1	JULIO SEPULVEDA N°	00065-00007	OFICINA	222	1.501	44.933.410
FRONTEL	CONCEPCIÓN	CONSTRUCCION	ANGOL	OFICINA PISO 2	JULIO SEPULVEDA N°	00065-00007	OFICINA	222	2.202	65.902.335
									5.704	170.746.959
									42.915	1.284.664.021

RESUMEN

El resumen de los valores totales de la tasación por ubicación está en la siguiente tabla:

Localidad	Tipo	Terrenos (UF)	Construcciones (UF)	Valor Tasado (UF)	Valor tasado (\$)
CABRERO	Subestación	3.500	6.624	10.125	301.284.299
LOTA	Local Comercial	2.920	10.544	13.464	400.661.924
CURANILAHUE	Local Comercial	2.408	4.655	7.062	210.162.142
LEBU	Local Comercial	2.470	2.827	5.297	157.632.943
CAÑETE	Local Comercial	3.200	3.324	6.524	194.126.742
MULCHEN	Local Comercial	1.800	1.926	3.726	110.869.348
NUEVA IMPERIAL	Local Comercial	4.024	1.326	5.350	159.214.581
VICTORIA	Local Comercial	3.025	5.985	9.010	268.116.336
ANGOL	Local Comercial	2.376	5.704	8.080	240.439.010
TOTAL				68.636	2.042.507.325

V. ARRIENDOS

Junto a la solicitud de tasación de los 9 inmuebles identificados en este informe, se nos ha solicitado indicar valores de mercado de arriendo de ellos. Lo anterior, porque serán arrendados por el nuevo propietario, Saesa Transmisión a Frontel, en la parte de la superficie que esta última utiliza para ejercer el giro de distribución de energía eléctrica.

Para obtener el valor del arriendo se recurrió al mercado de arriendos a través de corredores de propiedades y ofertas existentes en las distintas localidades y adicionalmente para aquellos casos en aquellos casos en que no se pudo obtener valores representativos dado las ubicaciones centrales de los inmuebles y/o por la baja movilidad del mercado de arriendos de algunas ciudades de las ciudades se utilizó la siguiente metodología:

- Se tuvo a la vista la estadística de los arriendos que las empresas del Grupo Saesa están pagando por varios arriendos a terceros no relacionados, lo que ha arrojado valores medios de 0,24 UF/m² con la totalidad de los arriendos y de 0,21 UF/m² eliminando de la muestra la ciudad de Santiago. Es importante indicar que estos precios de arriendo representan un valor de mercado, ya que la empresa licita y/o negocia cada arriendo con terceros independientes.
- Conociendo los valores de los inmuebles a arrendar y las superficies comprometidas, se realizaron pequeños ajustes sobre las medias indicadas. De esta manera se estableció valores de arriendos de 0,21 UF/m² para inmuebles con valor unitario bajo, de 0,25 UF/m² para el común de las instalaciones y de 0,40 UF/m² para una localidad que tiene un terreno de valor sobre la media.
- El conjunto de todos los arriendos propuestos se eleva a 0,23 UF/m², en línea con lo indicado en el promedio real pagado por la empresa a terceros independientes.

La propuesta de valores de arriendos por inmueble, se entregan a continuación:

CIUDAD	DIRECCIÓN	TASA DE ARRIENDO (UF/m ²)	SUPERFICIE (m ²)	ARRIENDO ANUAL (UF/AÑO)	ARRIENDO ANUAL (\$/AÑO)
Cabrero	Ruta Q50, Km 2,5,	0,25	543,69	1.631,06	48.537.000
Lota	Cousiño N°206	0,25	559,00	1.677,00	49.904.000
Curanilahue	O Higgins N°287	0,25	87,00	261,00	7.767.000
Lebu	Pérez N°350	0,25	74,00	222,01	6.606.000
Cañete	Villagrán N°850	0,21	381,00	960,11	28.571.000
Mulchén	Gana esq. Montt	0,25	133,00	399,00	11.873.000
Nueva Imperial	O'Higgins /Sotomayor N°537	0,21	607,00	1.529,64	45.518.000
Victoria	Pisagua N°1070-1076	0,25	396,00	1.188,00	35.352.000
Angol	Julio Sepúlveda N°358	0,21	595,00	1.499,41	44.619.000

VI. INTERÉS SOCIAL Y EFECTOS

Tal como hemos indicado en este informe, la operación propuesta tiene por objeto dar cumplimiento con las recientes modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos, la cual obliga a sociedades distribuidoras de energía eléctrica a desarrollar su giro en forma exclusiva, es decir, únicamente aquellas actividades que sean imprescindibles para la prestación del servicio público de distribución y aquellas que contribuyan al cumplimiento de dicho objeto.

En dicho contexto, el interés de FRONTEL en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificada, toda vez que le permite a la Sociedad enajenar aquellos activos que no forman parte del giro exclusivo de distribución, dando cumplimiento a un mandato legal.

Por otra parte, dado que la Sociedad no puede explotar correctamente los activos objeto de la Operación, la enajenación permite otorgar un uso más beneficioso para los activos, así como evitar un perjuicio económico para la Sociedad ya sea mediante el deterioro por no uso de los mismos y/o pérdidas derivadas de la paralización de las actividades relacionadas a dichos activos. Así, solo la parte utilizada para el giro de distribución de estos bienes será entregada en arriendo posteriormente por Saesa Transmisión a Frontel a valores de mercado.

En el evento que la operación propuesta se realice en los valores indicados en el presente informe, estimamos que se estaría realizando en condiciones de mercado, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA.