

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

Septiembre de 2021



Santiago, 08 de septiembre de 2021

Señores Accionistas
 SOCIEDAD AUSTRAL DE ELECTRICIDAD 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 Sociedad Austral de Electricidad S.A. (en adelante “SAESA” 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 Saesa los bienes inmuebles ubicados en Valdivia, La Unión, Puerto Varas y Castro, pero sólo en la superficie que Saesa requiera y que corresponde a una proporción de la superficie total. El valor de los arriendos, que Saesa Transmisión cobre a Saesa, 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 y la servidumbre de Saesa a traspasar a la empresa Saesa Transmisión S.A. al 31 de julio del 2021 alcanzan el siguiente monto:

Ciudad	Tipo	Terreno (UF)	Construcciones (UF)	Total Tasado (UF)	Total Tasado (\$)
Valdivia	Local Comercial	6.600	8.026	14.626	435.234.859
La Unión	Local Comercial y casas	4.374	3.387	7.761	230.946.485
Puerto Varas	Local Comercial	20.160	1.598	21.758	647.455.204
Castro	Oficinas SE	6.500	4.549	11.049	328.783.020
Total		37.634	17.559	55.193	1.642.419.568

Ciudad	Tipo	Servidumbre (UF)	Otros gastos (UF)	Total (UF)	Total (\$)
Valdivia	Servidumbre	25.356	1.348	26.704	794.652.762

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

Ciudad	Dirección	Arriendo a Distribución (m2)	Tasa de Arriendo (UF/m2)	Arriendo anual (UF)	Arriendo anual (\$)
Valdivia	Yungay N°630	683,00	0,25	2.048,99	60.973.000
La Unión	Serrano N°760	676,00	0,21	1.703,53	50.693.000
Puerto Varas	San Francisco N°641	213,00	0,40	1.022,39	30.424.000
Castro	Manuel Ojeda 1523	805,00	0,21	2.028,59	60.366.000

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
1. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	6
2. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS DE INVENTARIO.....	7
3. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES	10
3.1. Propiedad de calle Yungay N°630, comuna de Valdivia, XIV Región	10
a. Antecedentes de la propiedad.....	10
b. Características del Sector.....	10
c. Plano Regulador	10
d. Descripción del Inmueble.....	12
3.2. Propiedades de calle Serrano N°760, N°778 y N°784 y de calle Angamos N°485 y N°465, comuna de La Unión, Región de los Ríos.....	15
a. Antecedentes de la propiedad.....	15
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	16
c. Características del Sector.....	16
d. Plano Regulador	16
e. Descripción del Inmueble.....	17
3.3. Propiedad de calle San Francisco N°641, comuna de Puerto Varas, X Región.....	20
a. Antecedentes de la propiedad.....	20
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	20
c. Características del Sector.....	20
d. Plano Regulador	21
e. Descripción del Inmueble.....	22
3.4. Propiedad de Subestación Castro, Manuel Ojeda N°1523, Castro, Región de Los Lagos 24	
a. Antecedentes de la propiedad.....	24
b. Plano de Ubicación y Mapeo Google.....	24
c. Características del Sector.....	24
d. Plano Regulador	25
e. Descripción del Inmueble.....	26
3.5. Convenio de Mejoramiento de la avenida Errázuriz en Valdivia	30
4. VALORIZACIÓN	31
5. ARRIENDOS	32

6. INTERÉS SOCIAL Y EFECTOS..... 33

1. 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 SAESA 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 Saesa utilice estos activos para el giro de distribución eléctrica, Saesa Transmisión arrendará la superficie correspondiente a valores comerciales o de mercado. En relación con la servidumbre ubicada en Valdivia, esta corresponde a activos de Transmisión, que por Ley de Giro Exclusivo no pueden mantenerse en la Distribuidora, por lo tanto existe una obligación de traspaso.

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 Saesa 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.

Los inmuebles corresponden a instalaciones de oficinas comerciales y/o técnicas que actualmente utiliza la Distribuidora eléctrica SAESA y a una Servidumbre en poder de la misma Distribuidora eléctrica Saesa adquirida por convenio con la Municipalidad de Valdivia, que son:

- Oficina comercial de Valdivia
- Oficina comercial de La Unión
- Oficina comercial de Puerto Varas
- Oficina técnica de Castro ubicada en la subestación Castro.
- Servidumbre de paso en avenida Errázuriz de Valdivia

2. 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.

En cada ubicación se procedió a revisar los inventarios en compañía de personal de la empresa. 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 con el 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

3. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES

3.1. Propiedad de calle Yungay N°630, comuna de Valdivia, XIV Región

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde al edificio comercial de Saesa en la ciudad de Valdivia, ubicada en calle Yungay N°630, comuna de Valdivia, Región de Los Ríos.



El inmueble se emplaza en la calle Yungay N°630, en la manzana comprendida por las calles Yungay, San Carlos, Independencia y Arauco.

Rol terreno	Georeferencia
138-6	-39.815297 -73.248001

b. Características del Sector

El sector donde se emplaza la oficina es un sector con casas convertidas a comercios y edificios grandes institucionales como la sede del Ministerio de Obras Públicas, que se encuentra en la vereda del frente del local de Saesa y una oficina del SII. Es un área muy céntrica de la ciudad, obviamente con urbanización completa. Se encuentra a una cuadra de la Costanera Arturo Prat, en las cercanías encontramos instituciones, universidades, colegios, hoteles, cafés y restaurantes.

c. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona**

De acuerdo con lo investigado en la Municipalidad el terreno está situado en la zona ZU-1A.

Usos de Suelo

Usos de suelo permitidos

- Vivienda
- Equipamiento de todo tipo y escalas interurbanas y comunal, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana
- Talleres inofensivos
- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte

Usos de suelo prohibidos

- Todos los no mencionados anteriormente

Condiciones de edificación y subdivisión predial

- Superficie Predial Mínima: 400m²
- Frente Predial Mínimo: 12m
- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:
 - Vivienda y Talleres Inofensivos: 60%
 - Equipamiento: 100%
- Superficie de Construcción por Piso:
 - Vivienda y Talleres Inofensivos: 1º al 4º Piso: 60%; sobre 4º Piso 40%
 - Equipamientos: 1º al 4º Piso 100%; Sobre 4º Piso 60%
- Sistema de Agrupamiento:
 - Aislada, Pareada y continuo
 - Profundidad máxima del cuerpo Edificado paralelo a la calle en Edificación continua: 1º al 4º Piso 100% del deslinde común, sobre 4º piso: 50% del deslinde común.
- Altura Mínima de Edificación: 9m medidos sobre el plano vertical de la fachada o tres pisos.
- Altura Máxima de Edificación: Edificación aislada y pareada respetando rasante Edificación Continua: 18m. sobre la altura máxima de la edificación se permite edificación Aislada según rasante.
- Antejardín Mínimo: Serán opcionales
- Construcciones Provisorias: Prohibidas

- **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
03/11/1988	Vigente

d. Descripción del Inmueble

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma rectangular, plano, con destino oficina, con una superficie total de 330 m2., de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal detallado. A continuación, se indica el avalúo fiscal segundo trimestre de 2021.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
138-6	Saesa	313.714.529

Al tratarse de un edificio no se pudo obtener los deslindes de la propiedad. El frente de esta propiedad mide 15 metros. La construcción es de fachada continua con los vecinos de ambos lados.

Inscripción de dominio: Fojas 342 vuelta, N°346 del año 1955.

- **Construcciones**

Este inmueble es una construcción de 3 pisos, de hormigón armado y un subterráneo.

Piso 1: en este piso encontramos un hall de acceso, la sala comercial que cuenta con cajas, atención a clientes eléctricos y sectores de exhibición y mesón ventas de retail, 3 oficinas administrativas, cafetería para el personal y la sala de comunicaciones.



Piso 2: en este piso se encuentran oficinas y baños de hombres y mujeres. El piso es parquet de madera, con cielo americano con iluminación de tubos fluorescentes en lámparas superpuestas.



Piso 3: en este piso encontramos oficinas, salas de reuniones y baños. Existen muros estructurales, también de paneles livianos y otros vidriados. Con piso de madera parquet, cielo americano con iluminación de tubos fluorescentes sobrepuestos, con divisiones de paneles livianos o vidriados.



Existe un piso en el subsuelo, con bodega de retail, bodega de materiales eléctricos y baños para el personal.

- **Obras complementarias**

Cuenta con un ascensor o montacarga para discapacitados.



3.2. Propiedades de calle Serrano N°760, N°778 y N°784 y de calle Angamos N°485 y N°465, comuna de La Unión, Región de los Ríos.

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde al terreno y construcciones de la oficina comercial, ubicada en calle Serrano N°760 y a 4 casas habitaciones ubicadas en calle Serrano N°778, calle Serrano N°784, ambas colindantes con la oficina y otras 2 casas por Angamos N°485 y Angamos N°465, de la comuna de La Unión, Región de Los Ríos.



Serrano N°760; Serrano N°778; Serrano N°784



Angamos N°485 y N°465

Todas las construcciones cuentan con urbanización completa. Poseen red de agua, alcantarillado y luz.

b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza en la manzana comprendida por las calles Serrano, Angamos, Esmeralda y Manuel Montt.

Rol terreno	Construcción	Georeferencia
	Serrano N°760	-40.29428 -73.07950
98-12	Serrano N°778 y N°784	-40.29422 -73.07950
	Angamos N°485 y N°465	-40.29394 -73.07984

c. Características del Sector

El sector donde se emplaza la oficina es un sector mixto, comercial y habitacional en una importante calle céntrica de La Unión. Cuenta con veredas pavimentadas, redes de agua, alcantarillado y se ubica a dos cuadras de la Plaza de la Ciudad.

d. Plano Regulador

• Calificación de la Zona

De acuerdo con lo investigado, el terreno se encuentra en la zona ZU-1

Usos de Suelo

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda y Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:
 - Escala regional: Educación; Culto; Cultura; Esparcimiento y Turismo: Exclusivamente Hoteles, casinos y clubes sociales; comercio minorista, salvo terminales de distribución; servicios públicos; servicios profesionales.
 - Escala Comunal: Salud; educación; seguridad; culto y cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes: exclusivamente gimnasios y centros deportivos; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
 - Escala vecinal: Salud; Educación; Seguridad; Culto y Cultura; Organizaciones Comunitarias; áreas verdes; esparcimiento y turismo.
- Actividades Productivas:

- Establecimientos de Impacto Similar: solo venta de maquinarias, bombas de bencina, centro de servicio automotor, ubicadas solo en las vías estructurantes.
- Servicios Artesanales: sólo inofensivos

Usos de suelos prohibidos:

Todos aquellos no señalados como permitidos

Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación:

- Superficie Predial Mínima: 250m²
- Frente Predial Mínimo: 12 metros
- Coeficiente de Ocupación del suelo: 0,8
- Coeficiente de Constructibilidad: 8,0
- Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado, Continuo
- Profundidades Máximas de la faja continua: 80%

- **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
04-04-2003	Vigente

e. Descripción del Inmueble

El inmueble está conformado por un terreno donde se emplaza la oficina comercial de Saesa y posee además 4 casas las cuales están en distintas condiciones de habitabilidad.

- **Terreno**

+

El terreno donde se emplazan las construcciones es de 972 m², de acuerdo con las medidas tomadas en terreno, la cual coincide con la cifra entregada a través del SII.

Inscripción de dominio: Fojas 52 vuelta, N°65 del año 1946.

- **Construcciones**

En este inmueble encontramos las siguientes construcciones:

Oficina Serrano N°760: construcción de madera, de 116m². Posee piso de flexit, cielo y muros estucados y pintados. Ventanas de aluminio y luminarias fluorescentes sobrepuestas.

En esta ubicación se encuentran las oficinas comerciales para el pago y atención clientes, un sector de tienda con venta de artefactos todo con frente a la calle. Interiormente, en la misma unidad, se encuentra una bodega para retail, la oficina de administración y la oficina de brigadas. Existe baños de hombres y mujeres. El recinto cuenta con paneles solares en la techumbre. Se encuentra en buen estado de conservación.



Casas de Serrano N°778 y N°784: ambas se encuentran habitadas Se trata de construcción de madera, pareada de dos pisos, de 97,5m² cada una. La construcción está sobre un radier de hormigón. La techumbre es de madera y zinc. Ventanas de maderas.

La casa de Serrano 778, está siendo arrendada al Jefe de oficina, el cual invirtió en mejoras para la casa, lo que se advierte con mejor presentación exterior, no así el arrendatario de Serrano 784, la cual se nota con una descuidada presentación exterior y mayor desgaste.

Las casas poseen living comedor, cocina, lavadero, 3 dormitorios y 1 baño,

Casa Angamos N°485 y N°465: la segunda casa se encuentra deshabitada. Se trata de construcción de madera, pareada de un piso, Posee un frente de 8,20 metros. Cuenta con un radier de hormigón que soporta la construcción. Los pisos son de madera, la techumbre de madera y zinc. Ventanas de madera. No se pudo tener acceso al interior. Estas casas tienen living, comedor, cocina 2 dormitorios y 1 baño.

En general, se puede indicar que las casas se encuentran en regular estado.

- **Obras complementarias**

En el patio de la oficina comercial existe un pañol que es una construcción de madera, con radier y estructura de madera, de una superficie aproximada de 4 x 3 m². Este patio se utiliza como estacionamiento.



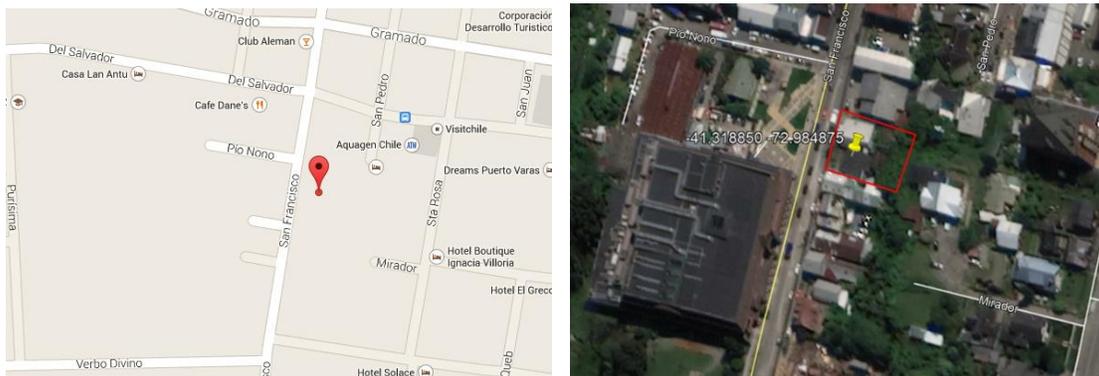
3.3. Propiedad de calle San Francisco N°641, comuna de Puerto Varas, X Región

a. Antecedentes de la propiedad

El inmueble objeto de esta tasación corresponde al terreno y construcciones donde se emplaza la oficina comercial de la comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos y separadamente (con otra entrada en el mismo frente) un sector de área de operaciones.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



Rol terreno	Georeferencia
55-6	-41.31875 -72.98507

El terreno se emplaza en la manzana comprendida entre las calles San Francisco, Del Salvador, Santa Rosa e Imperial.

c. Características del Sector

El sector donde se emplaza es un sector comercial, a una cuadra del centro tradicional de la ciudad. La calle San Francisco es una calle de gran flujo peatonal y vehicular que corresponde al acceso sur de la ciudad que nace en la misma Ruta 5 Sur y desemboca en la Plaza.

La oficina se encuentra a un costado de la Compañía de Bomberos y al frente de la propiedad existe un nuevo Mall. También encontramos comercio en general, restaurants, hoteles, iglesias y colegios. Cuenta con urbanización completa.

d. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona**

De acuerdo a lo investigado, el terreno se encuentra en zona C.

Usos de Suelos

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento d escala regional: salud, educación, culto, esparcimiento y turismo, servicios públicos.
- Equipamiento de escala comunal: educación, seguridad, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
- Equipamiento de escala vecinal: salud, educación, organización comunitaria, áreas verdes.
- Actividades productivas: establecimientos de impacto similar inofensivos, servicios artesanales inofensivos.

Usos de suelos prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como permitido.

Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación:

- Superficie predial mínima: 200 m²
- Frente predial mínimo: 8m
- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 100%
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 7,5
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo
- Profundidad Máxima de la faja continua: 100% hasta 6 m de altura y 80% hasta 12 m. de altura
- Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a lo establecido en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización acerca de rasantes y distanciamientos.
- Altura máxima de edificación: Para el sistema aislado y Pareado si n perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamiento establecido en el art. 479 de la Ordenanza General de construcciones y Urbanización, 32 m.
- Antejardín es optativo. En caso de optarse por él, el ancho mínimo será de 2m.
- Adosamiento: distancia mínima a la línea de edificación 7 m.

- **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
08-03-1990	Vigente

e. Descripción del Inmueble

- **Terreno**

El terreno es un polígono regular, de forma regular, plano, con destino oficina de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total(\$)
55-6	Saesa	230.425.129

Los deslindes de acuerdo con medidas tomadas en terreno del sitio donde se emplaza la subestación son los siguientes:

Norte : en 40,00 m., con otros propietarios
 Sur : en 40,00 m., con otros propietarios
 Oriente : en 28,00 m., con otros propietarios
 Poniente : en 28,00 m., con calle San Francisco

Según las medidas tomadas en terreno, la superficie de la propiedad es de 1.120m².

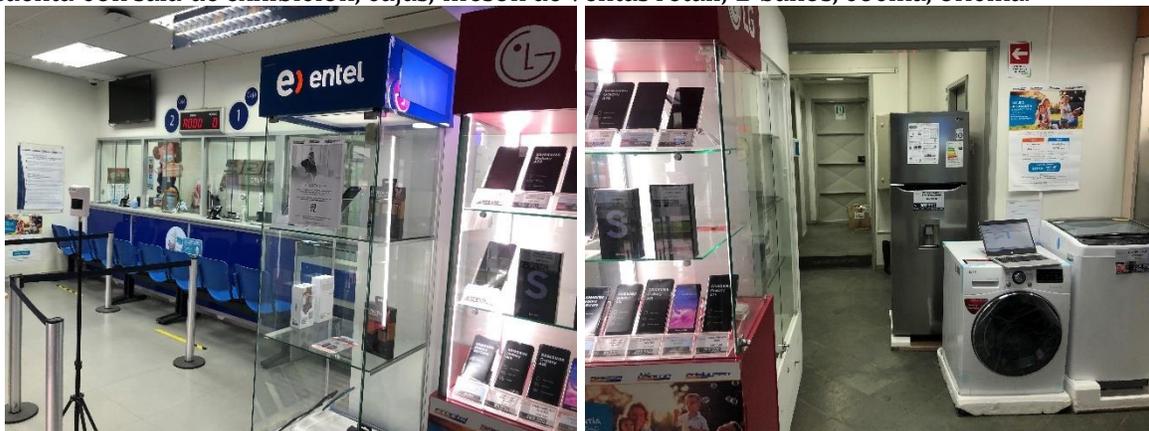
Inscripción de dominio: Fojas 404, N°505 del año 1942 y Fojas 404, N°505 del año 1943.

- **Construcciones**

Oficina Comercial: construcción de madera. Posee un radier de hormigón que soporta la construcción. Su interior tiene piso cerámico en oficina de atención a público y con baldosas y piedra pizarra en sector retail y pasillo. Puertas y ventanas de madera.

Cuenta con una superficie total de 97,85 metros cuadrados.

Cuenta con sala de exhibición, cajas, mesón de ventas retail, 2 baños, cocina, oficina.



Bodega: desde el patio se accede a una bodega, donde se almacenan los materiales para la venta de retail. Esta bodega tiene piso cerámico, u una escalera de madera que lleva a un attillo también de bodegaje. Los cierres son de panel ligero.

Casa Habitación: actualmente está en remodelación y es de uso exclusivo de las brigadas. También es una construcción completamente de madera. Puertas y ventanas de madera. En primer piso existe una sala y un baño, Cuenta con un segundo piso de estas mismas características. El primer piso posee 119,20 metros cuadrados y el segundo 36,13 metros cuadrados.



- **Obras complementarias**

Cierro perimetral: el recinto posee un cierre de reja metálica por el frente de 12 metros lineales. El resto de la propiedad posee cierre de placas de hormigón vibrado (panderetas) en 108 metros lineales. En el Patio existe vestigios de una construcción de una sala de generación antigua, sin techumbre y enmalezada.



3.4. Propiedad de Subestación Castro, Manuel Ojeda N°1523, Castro, Región de Los Lagos

a. Antecedentes de la propiedad

Los bienes inmuebles objeto de esta tasación, corresponden al terreno, construcciones y obras complementarias, que se emplazan en la Subestación Castro, de propiedad de la Empresa Saesa S.A., que se ubica en radio urbano de la comuna de Castro y que no correspondan a las instalaciones eléctricas propiamente tales.



b. Plano de Ubicación y Mapeo Google



El inmueble se emplaza en calle Manuel Ojeda N° 1523, sector Gamboa Alto, en la comuna de Castro, Región de Los Lagos.

Rol terreno	Georeferencia
1211-60	-42.483587 -73.787277

c. Características del Sector

Mayoritariamente es un sector habitacional ubicado al poniente de la Ruta 5 Sur, prácticamente en la salida sur de la ciudad, Cuenta con regular urbanización ya que frente a las instalaciones de Saesa, las calles son de tierra y muy irregulares. Si cuenta redes de servicios públicos de agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y locomoción colectiva.

d. Plano Regulador

- **Calificación de la Zona**

Según lo investigado en la Municipalidad el inmueble se ubica en la Zona Habitacional Sector Gamboa, El Mirador, Castro Alto y Llau Llau. (ZH3)

Usos de suelo

Usos permitidos

- Residencial
- Equipamiento: se permitirá solo equipamiento menor o básico de la siguiente clase:
 - Científico
 - Comercio: a excepción de combustibles sólidos o líquidos, estaciones de servicio, discotecas, cabaret y similares.
 - Culto y Cultura
 - Deporte: a excepción de hipódromos
 - Educación
 - Esparcimiento
 - Salud: a excepción de cementerios y crematorios
 - Seguridad: a excepción de cárceles y centros de detención
 - Servicios
 - Social
- Infraestructura

Usos no permitidos

Todos los no mencionados como permitidos.

Normas específicas de subdivisión predial y edificación

- Densidad Máxima :300 hab/ha
- Superficie Predial Mínima : 500m²
- Coeficiente de Ocupación de Suelo:
 - Residencial :0,8
 - Otros Usos : 1,0
- Coeficiente de Constructibilidad : 5
- Sistema de Agrupamiento : Aislado, Pareado y Continuo.
- Altura Máxima Placa Continua : 10 m
- Altura Mínima de Edificación : 7mts
- Altura Máxima de Edificación : De acuerdo al Artículo 2.6.3. de O.G. de U. Y C.
- Antejardín : 3 m. mínimo

- **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
07/06/2007	Vigente

- Descripción del Inmueble**

El inmueble está conformado por un terreno, donde se emplazan construcciones y obras complementarias de la S/E Castro.

- Terreno**

Es un polígono regular de forma rectangular, plano, que tiene una superficie de 5.000 m²., de acuerdo a SII, con destino de Industria, cuyo Rol de SII es el 1211-60 y su avalúo total es de \$56.896.179.-.

Rol del SII	Propietario	Avalúo Fiscal Total (\$)
1211-60	Saesa SA	56.896.179

Sus deslindes de acuerdo con las medidas tomadas en terreno son las siguientes:

Norte : en 103 metros con Manuel Quincén y otros propietarios
 Sur : en 87 metros con calle Manuel Ojeda
 Oriente : en 50 metros con otros propietarios
 Poniente : en línea quebrada de 31 metros y 25 metros con calle Francisco Gallardo

Inscripción de dominio: fojas 279, N° 310, año 1991.

En esta ocasión se tasa todo el terreno de la subestación que se ha mantenido en propiedad de SAESA.



- **Construcciones**

Oficina: construcción de hormigón, muros pintados interiormente exteriormente, pisos fléxit, techumbre de madera que soporta una cubierta de planchas acanaladas metálicas, ventanas en perfil de aluminio de corredera, puertas de madera. Cuenta con oficinas tipo privados, sala de reunión, baños y vestidores.



Bodega: construcción liviana adosada a la construcción de las oficinas, con estructura metálica y radier de concreto afinado, cerrado en paneles livianos recubiertos con siding vinílico. Aquí se ubica un pañol y un alero utilizado para capacitación con pruebas de equipos eléctricos.



- **Obras complementarias**

Caseta de vigilancia: corresponde a una caseta elevada con estructura base de 4x3 m² y la sala superior de 3X2 m²



Contenedores bodega: La planta cuenta con 3 contenedores metálicos usados como bodegas, tienen puertas y ventanas. Todos de 6 metros (2 azules y 1 blanco). No se considera otro contenedor al interior del Patio eléctrico.



Techumbre para estacionamiento de vehículos: es una estructura metálica abierta, que soporta una cubierta de planchas metálicas, piso de ripio. Dimensiones de 12 x 5 m².



Cierre Perimetral S/E: el cierre perimetral de la subestación es de placas de hormigón vibrado. Son 288 metros lineales.

3.5. Convenio de Mejoramiento de la avenida Errázuriz en Valdivia

De acuerdo con escritura pública Repertorio N°2181 de 2015 de la Notaría Nazael Riquelme Espinoza, se firmó un convenio de colaboración entre la Municipalidad de Valdivia y la empresa Sociedad Austral de Electricidad S.A., donde la Municipalidad “declara y reconoce que SAESA tiene y tendrá derecho legal de uso, o servidumbre legal, de conformidad con la Ley General de Servicios Eléctricos, sobre los bienes nacionales de uso público, incluido el subsuelo y en consecuencia reconoce, autoriza y otorga aquella, en forma permanente e indefinida, derecho de uso y goce en los espacios físicos o ductos eléctricos del poliducto que se espera que exista”

Basado en esa escritura la empresa SAESA ha cancelado la cantidad indicada en el contrato por concepto de la Servidumbre que alcanza a \$ 754.537.274, con fecha reciente y además ha incurrido en gastos de servicio y/o materiales que conforman o conformarán el ducto y que constituyen costos de inversión de la línea de transmisión que utilizará el convenio y que es pertinente que se traspase a otra sociedad distinta.

Concepto	Monto \$	Monto (UF)
Convenio con Municipalidad	754.537.274	25.356
Costos de la Línea de Trasmisión	40.115.488	1.348
Total	794.652.762	26.704

Con lo indicado se valoriza la Servidumbre y Gastos ya incurridos a transferir en el monto de la tabla precedente. Gastos remanentes en las instalaciones subterráneas deberán ser asignados directamente a la nueva empresa que se hace cargo de la instalación.

4. VALORIZACIÓN

Las valorizaciones de los 4 inmuebles y la servidumbre de paso descritas en capítulos anteriores es la que se explicita en las siguientes tablas:

Localidades de Saesa	Terrenos (UF)	Construcciones (UF)	Valor Tasado (UF)	Valor Tasado (\$)
VALDIVIA	6.600	8.026	14.626	435.234.859
LA UNIÓN	4.374	3.387	7.761	230.946.485
PUERTO VARAS	20.160	1.598	21.758	647.455.204
CASTRO	6.500	4.549	11.049	328.783.020
	37.634	17.559	55.193	1.642.419.568

TASACIÓN SERVIDUMBRE Y COSTOS INCURRIDOS EN LÍNEA DE TRANSMISIÓN EN AVENIDA ERRÁZURIZ - VALDIVIA

Concepto	Monto (UF)	Monto \$
CONVENIO CON MUNICIPALIDAD	25.356	754.537.274
COSTOS DE LÍNEA DE TRANSMISIÓN	1.348	40.115.488
Total	26.704	794.652.762

5. ARRIENDOS

Junto a la solicitud de tasación de los 4 inmuebles identificados en este informe, se nos ha solicitado indicar valores de mercado de arriendo de ellos (Valdivia, La Unión, Puerto Varas y Castro). Lo anterior, porque serán arrendados por el nuevo propietario, Saesa Transmisión a Saesa, 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 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 0,20 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	ARRIENDO A DISTRIBUCIÓN (m ²)	TASA DE ARRIENDO (UF/m ²)	ARRIENDO ANUAL (UF)	ARRIENDO ANUAL (\$)
Valdivia	Yungay N°630	683,00	0,25	2.048,99	60.973.000
La Unión	Serrano N°760	676,00	0,21	1.703,53	50.693.000
Puerto Varas	San Francisco N°641	213,00	0,40	1.022,39	30.424.000
Castro	Manuel Ojeda 1523	805,00	0,21	2.028,59	60.366.000

6. 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 SAESA 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 Saesa 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.