

EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS LAGO PEÑUELAS S.A.
Monjitas 392 Piso 12, Santiago
Inscripción en el Registro de Valores N° 708

HECHO ESENCIAL

Santiago 19 de noviembre de 2013

Srs.
Superintendencia de Valores y Seguros
Presente

De nuestra consideración:

Por la presente informamos que con esta fecha se ha puesto a disposición de los señores accionistas tanto en la página web de la empresa www.lagopeñuelas.cl como en sus oficinas ubicadas en Monjitas 392 piso 12, Santiago, el informe elaborado por un evaluador independiente denominado “INFORME DE AVALUACIÓN INDEPENDIENTE DE LA EVENTUAL VENTA DE ACTIVO PRESCINDIBLE DE LA EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS LAGO PEÑUELAS S.A.” y que se refiere a las condiciones, efectos y potencial impacto en la empresa de una eventual venta de 27 derechos de aprovechamiento de agua ocupados por sistemas de agua potable rural.

Copia del citado informe se adjunta a la presente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke followed by a series of loops and a final upward stroke.

ANDRES ATRIA ROSSELOT
Gerente General

**INFORME DE AVALUACIÓN INDEPENDIENTE DE LA EVENTUAL
VENTA DE ACTIVO PRESCINDIBLE DE LA EMPRESA DE SERVICIOS
SANITARIOS LAGO PEÑUELAS S.A.**

Armando Briceño N.

noviembre 18, 2013

INDICE

I.- INTRODUCCION.....	3
II.- ANTECEDENTES GENERALES SOBRE LA EMPRESA Y SU FUNCIONAMIENTO OPERACIONAL.	5
III.- RESULTADOS HISTÓRICOS DE LA EMPRESA.	10
IV.- DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS OCUPADOS POR LOCALIDADES DE AGUA POTABLE RURAL (APR).	12
V.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PERTINENCIA DE MANTENER LOS DERECHOS DE AGUA EN COMENTO EN PODER DE LAGO PEÑUELAS S.A.	17
VI.- CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN.	18
VII.- EFECTOS DE LA OPERACIÓN Y SU IMPACTO EN LA EMPRESA.	22

INFORME DE AVALUACIÓN INDEPENDIENTE DE LA EVENTUAL VENTA DE ACTIVO PRESCINDIBLE DE LA EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS LAGO PEÑUELAS S.A.

I.- INTRODUCCION.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 147 de la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas, se ha solicitado un informe para comunicar a los accionistas de la Empresa de Servicios Sanitarios Lago Peñuelas S.A. respecto de las condiciones, efectos y potencial impacto en dicha empresa por la eventual enajenación de 27 derechos de aprovechamiento de aguas ubicados en distintos acuíferos de la región de Valparaíso, derechos que actualmente son ocupados por localidades de agua potable rural para dotar de agua potable a sus habitantes. La enajenación, de llevarse a cabo, será realizada a la CORFO, quien posteriormente los transferirá al Ministerio de Obras Públicas para permitir que las localidades rurales puedan seguir disponiendo de dichos derechos para su abastecimiento de agua potable.

El directorio ha encomendado a su gerente general para negociar con CORFO el precio de los citados derechos de agua en una suma no inferior a \$ 1.440.000.000.-, por lo que la materialización de la operación está, a la fecha, subordinada al resultado de esa negociación siendo condición para su ejecución que el comprador se muestre dispuesto a pagar un precio no inferior al ya señalado.

Para la elaboración del Informe se han tenido a la vista los siguientes documentos:

- 1.- Balances, memorias y FECUs de la empresa desde el año 2009 a la fecha.

- 2.- Escritura de constitución de Lago Peñuelas S.A.
- 3.- Cinco propuestas por la tasación de los derechos de agua objeto de la operación.
- 4.- Acta de Directorio en la cual se acordó encargar la tasación de los derechos de agua señalados a 3 de los 5 proponentes
- 5.- Tres tasaciones de los derechos de agua objeto de la operación.
- 6.- Copia del documento denominado "Informe de Evaluación Independiente de la Eventual Venta de Activo Prescindible de la Empresa de Servicios Sanitarios Lago Peñuelas S.A." elaborado en noviembre de 2012 por Gabriel Rivera Hernández respecto de otro activo de la misma sociedad

II.- ANTECEDENTES GENERALES SOBRE LA EMPRESA Y SU FUNCIONAMIENTO OPERACIONAL.

1.- La Empresa de Servicios Sanitarios Lago Peñuelas S.A. se constituyó bajo el régimen de sociedad anónima abierta, regida según su estatuto social, así como por las normas de la ley N° 18.046 y de su Reglamento. Se encuentra sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), donde figura inscrita en el registro de valores bajo el N° 708 de 6 de octubre de 2000.

El objeto de la empresa es producir agua potable y realizar las demás prestaciones relacionadas con dicha actividad, en los términos de la Ley General de Servicios Sanitarios y demás disposiciones complementarias.

La propiedad de la empresa se encuentra distribuida de la siguiente forma:

- Corporación de Fomento de la Producción: 64,05%
- Fisco de Chile: 34,62%
- Otros 1.747 accionistas privados: 1,33%

Por Decreto N° 665 de 2001 del Ministerio de Obras Públicas se aprobó la transferencia parcial del dominio de la concesión de producción de agua potable del sistema gran Valparaíso, V Región, respecto de la fuente productiva denominada "Lago Peñuelas" a Lago Peñuelas S.A.

Considerando la composición de su propiedad, se puede afirmar que Lago Peñuela es una empresa del sector estatal regida por las reglas del derecho privado y que debe sujetarse en su funcionamiento a las normas especiales que le son propias, sin perjuicio de las limitaciones que

establece el orden público económico imperante acerca de la actuación del estado empresario.

2.- Lago Peñuelas ejecuta su objeto mediante los siguientes contratos que mantiene con ESVAL S.A.:

i.- Contrato de Interconexión, suscrito por escritura pública el 1º de diciembre de 1998:

Las concesiones sanitarias son de 4 tipos: Producción de agua potable; distribución de agua potable; recolección de aguas servidas; y, disposición de aguas servidas.

Los servicios de estas concesiones se deben otorgar y ejercer simultáneamente, sea por un mismo prestador o por prestadores distintos que se vincularán mediante contratos de interconexión. La interconexión puede ser voluntaria o forzada.

Este contrato, es uno de interconexión voluntaria entre 2 concesionarias de agua potable, Lago Peñuelas en calidad de productor y ESVAL S.A. en calidad de distribuidor. Por este contrato Lago Peñuelas se obliga a suministrar a ESVAL S.A. hasta 13.996.800 m³ (de acuerdo con la capacidad del embalse Peñuelas) de agua potable al año para clientes finales de esta última (concesionaria de distribución) que se sitúan en Placilla, Curauma y sectores del alto Valparaíso.

La vigencia del contrato es indefinida, pudiendo ESVAL S.A. ponerle término anticipado en cualquier momento mediante aviso entregado por carta despachada con al menos 6 meses de anticipación.

Cualquier discrepancia entre las partes debe ser resuelta por un procedimiento arbitral, en única instancia, sin recurso posterior salvo el de queja.

Dado lo anterior, sólo ESVAL S.A. puede poner fin anticipado al contrato, Lago Peñuelas sólo podría alegar ante un tribunal arbitral el incumplimiento del mismo.

ii.- Contrato de Gestión con Inversión, suscrito por escritura pública de 1º de diciembre de 1998:

Establece que ESVAL S.A. operará directamente la concesión de producción de agua potable, asumiendo el financiamiento y ejecución de las obras que se requieran para la expansión y reposición de la infraestructura e instalaciones necesarias para satisfacer la demanda de producción de agua potable de acuerdo a un Plan de Desarrollo establecido y aprobado por la SISS. Para el normal desarrollo de esas operaciones Lago Peñuelas entregó en comodato y en forma exclusiva los derechos de aprovechamiento de aguas, bienes muebles e instalaciones utilizadas en la explotación del sistema de producción de agua potable.

Por este servicio de gestión con inversión, Lago Peñuelas S.A. paga a ESVAL el 79% de la facturación neta mensual. Ni Lago Peñuelas ni ESVAL S.A. pueden gravar, enajenar, arrendar ni constituir derecho alguno a terceros sobre los bienes entregados en comodato durante la vigencia del mismo.

La vigencia del contrato es indefinida, sin perjuicio de las causales de término anticipado que a continuación se indican:

a) Si la labor de ESVAL S.A. pusiere en evidente peligro la condición de concesionaria de servicio público de producción de agua potable de Lago Peñuelas por haber incurrido en alguna de las causas de caducidad del art. 26 del DFL N° 382 de 1988 del MOP. (Corresponde al Presidente de la República declarar la caducidad de la concesión en base a un informe de la entidad normativa - SISS). Dado que la SISS debe aplicar el

procedimiento del Título III de la ley N° 18902 para determinar algunas de las causales de caducidad del citado art. 26 del DFL 382, Lago Peñuelas debe notificar a ESVAL S.A. las resoluciones de la SISS y ESVAL S.A. se hace cargo de la defensa, por sí, o por un tercero a través de Lago Peñuelas.

Para que Lago Peñuelas pueda finalmente pedir el término del contrato se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos copulativos:

- Que la SISS haya aplicado a Lago Peñuelas por la labor del ESVAL S.A. una o más sanciones graves por una misma circunstancia hecho o acto.
- Que las sanciones se encuentren firmes o ejecutoriadas, y
- Que los hechos o actos infrinjan el art. 26 del DFL 383 de 1988.

b) Si ESVAL S.A. cayere en insolvencia, quiebra o suspensión reiterada de pagos, correspondiendo también el conocimiento de estas situaciones al tribunal arbitral.

c) En otra parte del contrato se regulan los incumplimientos de ESVAL S.A. de las obligaciones del mismo, que se clasifican en leves y graves.

Las leves dan derecho al envío de una "Nota de Advertencia" que de no ser corregida se entenderá como una infracción leve al contrato.

Las graves deberán ser conocidas por un tribunal arbitral, quien la declarará como tal. Así, Lago Peñuelas podrá emitir una "Nota de Advertencia de Incumplimiento de Contrato" imponiendo una multa equivalente al 2% del valor del servicio a pagar en el mes correspondiente.

La acumulación de tres o más "Notas de Advertencia de Incumplimiento de Contrato" (vigentes, se extinguen luego de cinco años de su comisión) que configure alguna causal de caducidad de la concesión según la

legislación vigente o constituya accionar doloso de ESVAL S.A. facultan a Lago Peñuelas para solicitar el término del contrato al Tribunal Arbitral en consideración al procedimiento del N° 1 anterior.

El tribunal arbitral conoce en única instancia sin derecho a recurso alguno salvo el de queja.

Por otra parte, se debe tener presente que el contrato de gestión con inversión establece que para el caso que Lago Peñuelas decidiera o tuviere que transferir el dominio de su concesión de producción de servicio público de agua potable o su derecho de explotación o si CORFO decidiera o tuviere que poner término a su control accionario sobre Lago peñuelas, ESVAL S.A. podrá ofertar a CORFO la adquisición del dominio o del derecho de explotación de la concesión o del control accionario de Lago Peñuelas. De no haber acuerdo en un precio, CORFO deberá realizar esas enajenaciones por licitación pública donde puede participar ESVAL S.A. (esta cláusula sin embargo es inoponible a CORFO desde que ésta no concurrió a la suscripción del contrato en comento).

En atención al análisis efectuado al objeto de la empresa y a los contratos que ésta mantiene con ESVAL S.A. se concluye que Lago Peñuelas se encuentra en una especial situación operacional, dado que no cuenta con flexibilidad alguna para emprender nuevas iniciativas tendientes a generar mayores ingresos, así como tampoco se encuentra habilitada, por disposiciones de la Ley General de Servicios Sanitarios, para prestar servicios que no guarden relación con la producción de agua potable.

III.- RESULTADOS HISTÓRICOS DE LA EMPRESA.

Del análisis efectuado a los estados financieros de la compañía, desde el año 2009 a la fecha, se deduce que la compañía presenta un margen reducido de ingresos que sostenidamente tiende a la baja con el paso de cada año. Lo anterior responde, en parte, a la estructura contractual que Lago Peñuelas mantiene con su único y exclusivo cliente, ESVAL S.A., y en mayor medida a la situación de sequía que presenta el embalse Peñuelas, que se ha visto agravada año tras año mermando sustancialmente los ingresos de empresa.

A continuación se presenta un cuadro resumen de los ingresos reportados en los estados financieros de la empresa, que da cuenta desde el año 2009 a la fecha de los ingresos generados por Lago Peñuelas, sus gastos operacionales, nivel de venta de agua y las situaciones puntuales que han generados mayores ingresos, las que pasan por la venta de activos prescindibles y no ligados a la producción de agua potable.

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA

	Enero a Diciembre 2009 M\$	Enero a Diciembre 2010 M\$	Enero a Diciembre 2011 M\$	Enero a Diciembre 2012 M\$	Enero a Junio 2013 M\$
Ingresos de las actividades ordinarias	177.475	152.291	23.534	13.017	42.289
Gastos por beneficios a los empleados	(34.134)	(43.999)	(70.331)	(57.766)	(19.299)
Gastos por depreciación y amortización	(4.669)	(4.921)	(5.176)	(5.166)	(2.680)
Deterioro				-	(3.142)
Otros gastos, por naturaleza	(164.854)	(150.446)	(37.983)	(62.938)	(66.284)
Otras ganancias (pérdidas)	1.559	581	89.242	193.063	12.833
Ingresos financieros	27.171	16.568	21.064	16.276	10.141
Gastos financieros	(1.546)	(211)	(599)	(1.769)	(2)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.002	(30.137)	19.751	94.717	(26.144)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta	(1.177)	6.473	2.417	(26.188)	(662)
Ganancia (perdida) de operaciones continuadas	(175)	(23.664)	22.168	68.529	(26.806)
Ganancia(pérdida) de operaciones discontinuadas	-	-		-	-
Ganancia (pérdida) neta	(175)	(23.664)	22.168	68.529	(26.806)

De lo anterior se constata que la empresa presenta cada vez menores ingresos operacionales y que sus resultados positivos pasan por la ejecución de operaciones no ligadas a la producción de la empresa, enajenación de activos prescindibles, que generan ingresos adicionales.

IV.- DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS OCUPADOS POR LOCALIDADES DE AGUA POTABLE RURAL (APR).

Dentro de los activos de la empresa se encuentran los 27 derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas que son ocupados por comunidades de agua potable rural. Los derechos citados fueron constituidos originalmente a nombre de la Empresa de Obras Sanitarias V Región de acuerdo a las Resoluciones de la Dirección General de Aguas que se señalan más adelante. Estos derechos se constituyeron expresamente para dotar de agua potable a distintas localidades rurales de la Región de Valparaíso.

El año 1989 se dictó la ley de quórum calificado N° 18.777 que autorizó la actividad empresarial del Estado en materia de agua potable y alcantarillado y la constitución de la sociedad anónima Empresa de Obras Sanitarias de Valparaíso S.A., ESVAL S.A. Dicha empresa dispuso que integrarían el patrimonio de ESVAL S.A. los bienes muebles e inmuebles en uso por Empresa de Obras Sanitarias de la V Región, entre los cuales se encontraban los derechos de agua materia de este informe.

Conforme lo establecido en dicha ley, en septiembre de 1989 se dictó el Decreto Supremo N° 369 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y del Ministerio de Obras Públicas, que aprobó el traspaso de los bienes de la Empresa de Obras Sanitarias V Región a ESVAL S.A.

En virtud de la división de ESVAL S.A. llevada a cabo el año 1998 conforme a lo establecido en el artículo octavo de la Ley N° 19.549, se traspasó el dominio, entre otros bienes, de los derechos de agua citados a la sociedad Empresa de Servicios Sanitarios Lago Peñuelas S.A.

La identificación de los derechos de agua, las resoluciones de la DGA que los otorgaron y los datos de inscripción en los registros de aguas de los conservadores de bienes raíces correspondientes se muestran en el cuadro siguiente:

	Pozo	Caudal l/s)	Acuífero	Inscripcion fjs-Nº año	Conser- vador	RES DGA
1	La Troya	7,0	San Felipe Los Andes	293 N° 232 1998	San Felipe	635/1983
2	El Algarrobal	3,0	San Felipe Los Andes	294 N° 233 1998	San Felipe	53/1984
3	Santa Filomena	10,0	San Felipe Los Andes	297 N° 236 1998	San Felipe	443/1983
4	Manantiales San Roque	11,2	Aconcagua Las Vegas	78 vta N° 67 1999	San Felipe	414/1983
5	Barrancas	7,0	San Felipe Los Andes	2 N° 2 1999	Putando	387/1983
6	Las Dichas	2,5	Cuencas Costeras Estero El Rosario	13 vta N° 14 1999	Casablanca	295/1983
7	Lagunillas	5,2	Cuencas Costeras Estero El Membrillo	14 vta N° 15 1999	Casablanca	296/1983
8	Colonia	3,17	Limache	2 vta N° 3 1999	Limache	105/1984
9	Punta Arenas	12,5	Limache			
10	Patagual	2,91	Limache			
11	Lo Gamboa	11,4	Limache	1 N° 1 1999	Limache	554/1983
12	La Palma	10,0	Quillota	55 N° 52 1999	Quillota	513/1983
13	La Tetera y Pueblo Indio	6,6	Quillota			
14	Valle Hermoso	13,0	Río Ligua	164 N° 184 1998	La Ligua	222/1983
15	Catapilco-John Kennedy	2,5	Cuencas Costeras Sector catapilco Subsector Estero catapilco	165 N° 185 1998	La Ligua	412/1983
16	El Cobre - La Colonia	17,0	Aconcagua Las Vegas	292 N° 231 1998	San Felipe	448/1983
17	Las Cabras	15,0	San Felipe Los Andes	295 N° 234 1998	San Felipe	219/1983
18	Quebrada Herrera	70,0	Putando	1 N° 1 1999	Putando	223/1983
19	Las Coimas-El Encon	40,0	Putando	2 vta N° 3 1999	Putando	415/1983
20	Rinconada Guzmán	12,0	Putando	3 vta N° 4 1999	Putando	510/1983
21	El Asiento	24,0	Putando	4 N° 5 1999	Putando	18/1984
22	Lo Vásquez	12,9	Lo Orozco	15 N° 16 1999	Casablanca	299/1983
23	Comité La Playa	9,55	Lo Orozco	15 vta N° 17 1999	Casablanca	332/1983
24	Los Maitenes	18,0	Limache	2 N° 2 1999	Limache	564/1983
25	Pachamamita-Cerro La Virgen	16,0	Quillota	190 N° 193 1999	La Calera	441/1983
26	Hierro Viejo	10,0	Río Petorca	60 N° 33 1998	Petorca	618/1983
27	Artificio Pedegua	2,5	Río Petorca	60 N° 34 1998	Petorca	43/1984
Total l/s:		354.9				

Tasaciones de los Derechos de Agua: El directorio de la compañía ha proporcionado las 3 tasaciones existentes para los derechos de agua, cuyos resultados se resumen en el cuadro de la página siguiente.

Valor libro o contable de los Derechos de Agua: según los registros contables de la empresa, el valor libro de los derechos de agua es cero, que es el valor en el que fueron aportados al patrimonio de Lago Peñuelas S.A.

TASACION DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS EN USO POR APR (\$)

Pozo	Caudal l/s)	Acuífero	Inscripcion fjs-Nº año	Conser-vador	RES DGA	TASACION HIDRO DERECHOS	TASACION TERRAGUA	TASACION INAGRO	PROMEDIO
La Troya	7,0	San Felipe Los Andes	293 N° 232 1998	San Felipe	635/1983	11.418.757	46.099.977	35.000.000	30.839.578
El Algarrobal	3,0	San Felipe Los Andes	294 N° 233 1998	San Felipe	53/1984	4.893.753	19.757.133	12.900.000	12.516.962
Santa Filomena	10,0	San Felipe Los Andes	297 N° 236 1998	San Felipe	443/1983	16.312.510	65.857.110	48.000.000	43.389.873
Manantiales San Roque	11,2	Aconcagua Las Vegas	78 vta N° 67 1999	San Felipe	414/1983	18.270.011	73.759.963	50.400.000	47.476.658
Barrancas	7,0	San Felipe Los Andes	2 N° 2 1999	Putando	387/1983	11.418.757	46.099.977	31.500.000	29.672.911
Las Dichas	2,5	Cuencas Costeras Estero El Rosario	13 vta N° 14 1999	Casablanca	295/1983	10.006.375	10.750.000	13.750.000	11.502.125
Lagunillas	5,2	Cuencas Costeras Estero El Membrillo	14 vta N° 15 1999	Casablanca	296/1983	20.813.260	22.360.000	28.600.000	23.924.420
Colonia	3,17	Limache	2 vta N° 3 1999	Limache	105/1984	7.476.860	6.237.996	16.484.000	10.066.285
Punta Arenas	12,5	Limache				29.482.887	24.597.775	68.750.000	40.943.554
Patagual	2,91	Limache				6.863.616	5.726.362	16.005.000	9.531.659
Lo Gamboa	11,4	Limache	1 N° 1 1999	Limache	554/1983	26.888.393	22.433.171	59.280.000	36.200.521
La Palma	10,0	Quillota	55 N° 52 1999	Quillota	513/1983	17.279.470	16.399.100	50.000.000	27.892.857
La Tetera y Pueblo Indio	6,6	Quillota				11.404.450	10.823.406	33.000.000	18.409.285
Valle Hermoso	13,0	Río Ligua	164 N° 184 1998	La Ligua	222/1983	31.963.087	42.469.401	71.500.000	48.644.163
Catapilco-John Kennedy	2,5	Cuencas Costeras Sector catapilco Subsector Estero catapilco	165 N° 185 1998	La Ligua	412/1983	3.686.925	16.176.470	12.500.000	10.787.798
El Cobre - La Colonia	17,0	Aconcagua Las Vegas	292 N° 231 1998	San Felipe	448/1983	27.731.267	111.957.087	81.600.000	73.762.785
Las Cabras	15,0	San Felipe Los Andes	295 N° 234 1998	San Felipe	219/1983	24.468.765	98.785.665	72.000.000	65.084.810
Quebrada Herrera	70,0	Putando	1 N° 1 1999	Putando	223/1983	114.187.570	460.999.770	364.000.000	313.062.447
Las Coimas-El Encon	40,0	Putando	2 vta N° 3 1999	Putando	415/1983	62.250.040	263.428.440	220.000.000	181.892.827
Rinconada Guzmán	12,0	Putando	3 vta N° 4 1999	Putando	510/1983	19.575.012	79.028.532	60.000.000	52.867.848
El Asiento	24,0	Putando	4 N° 5 1999	Putando	18/1984	39.150.024	158.057.064	124.800.000	107.335.696
Lo Vásquez	12,9	Lo Orozco	15 N° 16 1999	Casablanca	299/1983	51.632.895	49.448.422	64.500.000	55.193.772
Comité La Playa	9,55	Lo Orozco	15 vta N° 17 1999	Casablanca	332/1983	38.224.352	36.607.165	47.750.000	40.860.506
Los Maitenes	18,0	Limache	2 N° 2 1999	Limache	564/1983	42.455.358	35.420.796	99.000.000	58.958.718
Pachamamita-Cerro La Virgen	16,0	Quillota	190 N° 193 1999	La Calera	441/1983	26.747.152	26.238.560	80.000.000	44.328.571
Hiero Viejo	10,0	Río Petorca	60 N° 33 1998	Petorca	618/1983	31.673.310	24.274.960	58.000.000	37.982.757
Artificio Pedegua	2,5	Río Petorca	60 N° 34 1998	Petorca	43/1984	7.918.327	6.068.740	14.500.000	9.495.689
Total l/s:	354,9					714.193.183	1.779.863.042	1.833.819.000	1.442.625.075

V.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PERTINENCIA DE MANTENER LOS DERECHOS DE AGUA EN COMENTO EN PODER DE LAGO PEÑUELAS S.A.

1.- Los derechos de agua referidos no forman parte de los activos ligados a la producción de agua potable y se encuentra separados del Embalse Peñuelas.

2.- Los derechos de agua no reportan ingreso alguno para la empresa

3.- El hecho de que desde su origen han sido y siguen siendo ocupados por comunidades de agua potable rural para abastecer de ese vital elemento a distintas localidades de la Región de Valparaíso, hace presumir que cualquier intento de venta de dichos derechos a terceros tendría como efecto dejar sin agua potable a varias localidades rurales de la Región de Valparaíso con la consiguiente conmoción pública.

4.- Debido a lo señalado en el párrafo anterior, en el caso de las empresa sanitarias que poseían este tipo de derechos y cuya propiedad era 100% del estado, éstas procedieron a donar al MOP a título gratuito los derechos e aprovechamiento de aguas que eran ocupados por comunidades de agua potable rural.

VI.- CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN.

En el evento que la empresa realice la enajenación de los derechos de agua materia de este informe deben tenerse en consideración las siguientes características.

1.- Como ya se dijo, Lago Peñuelas es una empresa del sector estatal, por lo que resulta necesario determinar si esa enajenación se regirá por la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas o por el Decreto Ley N° 1.056 de 1975.

Lo anterior ya ha sido dilucidado por la Contraloría General de la República mediante dictamen N° 50543, de 10 de agosto de 2011, donde se indica "que el inciso primero del artículo 8° del decreto ley N° 1.056, de 1975, que determina normas complementarias relativas a la reducción del gasto público y al mejor ordenamiento y control de personal, autoriza la enajenación de toda clase de activos, muebles e inmuebles, corporales o incorporales del Fisco y de las instituciones o empresas descentralizadas del sector público que no sean imprescindibles para el cumplimiento de los fines de la entidad respectiva.

Enseguida, los artículos 9° y siguientes establecen las formalidades especiales que deben cumplirse para enajenar los señalados bienes.

Como puede advertirse, el procedimiento especial que se contempla en el citado decreto ley N° 1.056, de 1975, se encuentra previsto para las enajenaciones que dispongan los organismos que conforman los cuadros

orgánicos de la Administración del Estado, sin que este se exija tratándose de otras entidades.”

De lo anterior, y no formando parte Lago Peñuelas de los órganos de la administración del Estado, a la luz de la enumeración que al efecto hace el artículo 1º del DFL N° 1 de 2001 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.575, orgánica constitucional de bases generales de la administración del Estado, se puede afirmar que no le resulta aplicable el procedimiento de enajenación de activos del Fisco y de las Instituciones o Empresas Descentralizadas del Sector Público, establecido en el Decreto Ley N° 1.056 de 1975.

Por lo anterior, el procedimiento que ha de observar Lago Peñuelas para vender el inmueble en comento está dado por la ley de sociedades anónimas.

El balance del año 2012 de la empresa exhibe que el valor de los derechos de agua materia de este informe no superan el 50% del valor total de los activos de la empresa, ya que su valor libro es cero, por lo que siguiendo la ley de sociedades anónimas no deviene imperativo para el directorio someter a consideración de la Junta de Accionistas la operación, ni mucho menos subordinar sus efectos a ella a través de un consentimiento condicionado.

Es decir, a esta operación no le es aplicable lo preceptuado en el N° 9 del artículo 67 de la ley N° 18.046, sobre sociedades anónimas. En efecto, la norma en comento dispone “que la enajenación de 50% o más de su activo, sea que incluya o no su pasivo, lo que se determinará conforme al balance del ejercicio del año anterior”.

2.- Venta a CORFO, operación con una parte relacionada.

La empresa pretende la venta directa a CORFO, controladora de Lago Peñuelas S.A. lo que genera que la aplicación del artículo 147 de la ley 18.046, sobre sociedades anónimas, desde que el nombramiento de los miembros del directorio de la empresa, es propuesto por la propia CORFO en la respectiva Junta Ordinaria de Accionistas.

Por lo anterior deviene que la venta debe considerar las siguientes formalidades:

i.- La operación debe ser aprobada en junta extraordinaria de accionistas con el acuerdo de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto. La oportunidad de convocatoria a esa junta corresponde sea definida por el directorio, teniendo en consideración no sólo los plazos propios de toda junta extraordinaria, sino también los plazos que se indican más abajo a propósito de la información que debe quedar a disposición de los accionistas previo a la junta.

ii.- El directorio deberá designar al menos un evaluador independiente para informar a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad. Corresponde al directorio suministrar los insumos necesarios para que el evaluador pueda emitir su informe, determinando cuáles antecedentes resultan pertinentes.

iii.- El informe a que alude el punto anterior, y que emite este evaluador independiente, deberá ser puesto en conocimiento de los accionistas el día hábil siguiente de recibido por la empresa, en las oficinas sociales y en su sitio web, donde estará disponible por un plazo mínimo de 15 días hábiles

contados desde la fecha de recepción del informe. Desde ese momento y para el caso de seguir adelante con la operación, se debe comunicar esta circunstancia mediante un hecho esencial a la SVS.

iv.- Cada uno de los directores deberán pronunciarse respecto a la conveniencia de la operación para el interés social, explicitar su relación con la contraparte de la operación o el interés que en ella tengan, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de recepción del presente informe.

v.- Este procedimiento no da derecho a retiro a los accionistas disidentes.

VII.- EFECTOS DE LA OPERACIÓN Y SU IMPACTO EN LA EMPRESA.

Este evaluador independiente, en base a los antecedentes aportados por el directorio de la empresa, se ha formado la convicción que la enajenación de los derechos de aprovechamiento de agua que son ocupados por comunidades de agua potable rural resulta una operación conveniente para la empresa, desde que no afecta en lo absoluto su continuidad operacional, se trata de un activo que no genera ingreso alguno para la compañía, por lo que su venta, en condiciones de mercado, como es el caso, reportará importantes ingresos no operaciones que se verán reflejados en mayores ingresos netos para ésta, aumento así el valor de la empresa.

Lo anterior, de por sí favorable, cobra mayor relevancia dada la posibilidad de una eventual disolución anticipada y liquidación de la empresa, puesto que aumenta el valor de la misma, reportando mayores ingresos por reparto de dividendos a sus accionistas.

Por otra parte, los mayores ingresos que han de obtenerse permitirán mayores utilidades para los accionistas por efecto de reparto de dividendos, si el del caso disponer el reparto de dichas utilidades. No obstante lo anterior, la empresa puede incluir los mayores ingresos que genere la venta del inmueble en aquellos que se encuentran colocados en bonos y fondos mutuos de renta fija de corto plazo bajo la administración del Banco de Crédito e Inversiones.

Así las cosas, y como ha quedado demostrado del estado de resultados histórico que la empresa ha demostrado en los últimos 5 años, resumen

contenido en el presente informe, no sólo esta operación de enajenación, sino que cualquiera otra que desarrolle la empresa y que genere ingresos adicionales a los operacionales, resulta en un beneficio para la sociedad y sus accionistas, en tanto esas operaciones respondan a condiciones de mercado.

Por lo anterior y no existiendo dudas sobre la conveniencia que para la empresa resulta el desprenderse de activos no asociados a su operación, se debe analizar si el precio definido para esta operación específica en análisis es un precio acorde a condiciones de mercado.

Al respecto se estima que el precio mínimo definido por el directorio de la empresa para proceder a la venta de los derechos de agua, no inferior a \$ 1.440.000.000.-, resulta razonable considerando las diversas (3) tasaciones efectuadas.

En este sentido no se puede desconocer el particular uso que desde el inicio se le ha dado a esos derechos de agua, es decir, que ellos han ido siempre ocupados por comunidades de agua potable rural.

A lo anterior, se debe agregar que, en el caso de los derechos de aprovechamiento de aguas que pertenecían a otras empresas sanitarias cuya propiedad era 100% del estado y que eran también ocupados por comunidades de agua potable rural, ellos fueron donados por dichas empresas al MOP a título gratuito.

Esto es coherente con la historia que da cuenta de las circunstancias por las cuales Lago Peñuelas se hizo dueño de los citados derechos, que en su oportunidad fue considerado como de carácter estratégico, por lo que se estimó necesario asegurar el dominio del mismo en el Estado o en una entidad mayoritariamente controlada por éste. De ahí que al momento de

ser incorporados accionistas privados en ESVAL se haya decidido transferir los citados derechos a Lago Peñuelas. Igual razón existió para entregar a Lago Peñuelas otros activos de ESVAL como lo fueron el predio forestal denominado Hijuela San Francisco y Las Casas y los derechos de aprovechamiento de aguas superficiales del Embalse Peñuelas.

Es en atención a los antecedentes analizados en este informe que se concluye que los efectos de la operación para la empresa no pueden sino ser considerados como positivos, desde que incrementarán considerablemente el valor de la misma, aumentarán sus ingresos no operacionales y elimina un foco de eventuales conflictos para la empresa, todo sin afectar de modo alguno la operación de la misma.

Es cuanto puedo informar,



ARMANDO BRICEÑO NEFF
Ingeniero Comercial
Universidad de Chile