

## HECHO ESENCIAL

Fondo de Infraestructura S.A.

Inscripción en el Registro Especial de Entidades Informante bajo el N° 568, de fecha 12 de junio 2020.

Santiago, 11 de marzo de 2021

MAT.: Comunica Hecho Esencial

ADJ.: Los documentos que indica:

- Acta de sesión de Comité de Directores Independientes, de fecha 03 de marzo 2021.
- Acta de sesión extraordinaria de Directorio, de fecha 10 de marzo 2021.
- Informe de Evaluador Independiente.

A : Joaquín Cortez Huerta, Presidente de la Comisión para el Mercado Financiero.

De : Ricardo Zabala Hevia, Presidente Fondo de Infraestructura S.A.

Patricio Rey Sommer, Gerente General de Fondo de Infraestructura S.A.

---

De conformidad al artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N° 18.045 en concordancia con la Norma de Carácter General N° 30 y N° 364 de la Comisión para el Mercado Financiero, y con el inciso penúltimo del artículo 23° de la Ley N° 21.082, debidamente facultados, cumplimos con informar el siguiente hecho esencial de la Sociedad:

En sesión de fecha 03 de marzo de 2021, el Comité de Directores Independientes de la Sociedad conformado según lo dispuesto en los numeral 1) de la Ley N°21.082,

acuerda, por unanimidad de sus integrantes, pronunciarse favorablemente respecto de la materialización del Proyecto de Adquisición de Terminales de Buses del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED), de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 1) y 2) del artículo 23° de la Ley N° 21.082.

Luego, en sesión extraordinaria, de fecha 10 de marzo de 2021, el Directorio de la Sociedad acuerda, por unanimidad de sus miembros, pronunciarse favorablemente respecto de la materialización del Proyecto de Adquisición de Terminales de Buses del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED), en los términos establecidos en el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N° 21.082.

Asimismo, en cumplimiento con lo dispuesto en el inciso penúltimo del artículo 23° de la Ley N° 21.082, en concordancia con el literal g) del punto 3 del literal A del punto 2.2 de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, se adjuntan a esta comunicación los siguientes documentos:

- Acta de sesión de Comité de Directores Independientes, de fecha 03 de marzo 2021.
- Acta de sesión extraordinaria de Directorio, de fecha 10 de marzo 2021.
- Informe de Evaluador Independiente.

Sin otro particular, saludan cordialmente a Ud.



**RICARDO ZABALA HEVIA**  
**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO**  
**FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.**



**PATRICIO REY SOMMER**  
**GERENTE GENERAL**  
**FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.**

**ACTA  
OCTAVA SESIÓN  
COMITÉ DE DIRECTORES INDEPENDIENTES  
FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.**

En Santiago, a 3 de marzo de 2021, a las 15:00 horas, tanto en las Oficinas de la sociedad, Fondo de Infraestructura S.A. en adelante la “Sociedad”, ubicadas en Suecia 0155, oficina 1101, comuna de Providencia, ciudad de Santiago de Chile, como en forma remota a través de la aplicación de videoconferencia on-line Meet, se llevó a cabo la sesión del Comité de Directores Independientes de la Sociedad, en adelante el “Comité”.

Asistieron los directores titulares, don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Patricio Rojas Ramos y don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff.

Participaron en su calidad de invitados el Gerente General, don Patricio Rey Sommer y los ejecutivos don Rodrigo Peón-Veiga y don Nicolás Winter Domínguez. Presidió la sesión don Rodrigo Azócar Hidalgo, y actuó como secretario don Nicolás Winter Domínguez.

**I. CONSTANCIA DE ASISTENCIA REMOTA.**

En aplicación de los criterios contenidos en el artículo 47 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y en la Norma de Carácter General N°450 de 17 de noviembre de 2020 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), se deja constancia que los directores titulares don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff, y don Patricio Rojas Ramos, asisten a esta sesión mediante sistema remoto de videoconferencia, a través de la plataforma on-line Meet, la que está debidamente habilitada, permitiendo a todos los directores concurrir, participar y permanecer comunicados entre sí, durante toda la sesión, de manera simultánea y permanente.

Asimismo, el Presidente del Comité dejó constancia que la Sociedad ha puesto a disposición de los directores, el sistema de asistencia remota antes referido, sin costo para ellos, tanto para ésta como para las próximas sesiones que utilicen este sistema.

Finalmente, se dejó constancia que el Presidente del Comité deberá certificar: (i) Que el sistema de asistencia remota estuvo habilitado, permitiendo a todos los directores asistir, participar y estar comunicados de manera simultánea y permanente, durante toda la sesión; y (ii) La identidad de quienes emplearon dicho sistema de asistencia remota para participar de la presente sesión.

A esta certificación también deberá concurrir el Secretario del Comité.

## **II. OBJETO DE LA SESIÓN.**

El Secretario señala que el objeto de la sesión es revisar el Informe Final del Proyecto “Adquisición de Terminales de buses del Sistema de Transporte Público Metropolitano”, en adelante denominado el “Proyecto Terminales”, elaborado por el Consultor “Sociedad AGS Estudios Inmobiliarios SpA”, en adelante “AGS” o el “Consultor”, para los efectos indicados en el Artículo 23 de la Ley 21.082.

En relación a la norma antes citada, se señala que por tratarse de un proyecto que requerirá aportes fiscales, es que se le solicita al Comité de Directores Independientes su pronunciamiento en relación a los siguientes temas, a saber:

- Implicancias y condiciones financieras del Proyecto;
- Evaluar si se está dando cumplimiento a los mecanismos de neutralidad competitiva que resulten aplicables de acuerdo con los principios generalmente aceptados; y
- Pronunciarse sobre la conveniencia de la operación para el interés social.

## **III. ANTECEDENTES.**

### **Informes del Proyecto Terminales.**

El secretario hace presente que en sesión del Comité celebrada con fecha 27 de noviembre de 2020, se acordó designar a AGS como evaluador independiente, de conformidad al Artículo 23 de la Ley 21.082, para que elabore un informe sobre el Proyecto Terminales cumpliendo los parámetros del referido Artículo 23. El día miércoles 10 de febrero de 2021, el Gerente de Estructuración Financiera, señor Nicolás Winter Domínguez, envía a través de correo electrónico a los integrantes del Comité, el informe preliminar del Consultor AGS, con la evaluación técnico-económica, del Proyecto Terminales. Posteriormente, el día 17 de febrero de 2021, se realiza una sesión donde se hacen observaciones al Informe Preliminar que son incorporadas en la versión final del mismo.

El Secretario deja constancia que la versión final del informe del evaluador independiente AGS fue enviada a los directores a través de correo electrónico remitido por el Gerente de Proyectos, señor Rodrigo Peón-Veiga, de fecha 25 de febrero de 2021, para su análisis y posterior pronunciamiento.

## **IV. DISCUSIÓN**

### **Introducción**

El Gerente General, señor Patricio Rey, realiza una breve introducción del proyecto.

Posteriormente, ofrece la palabra a los Directores presentes para que entreguen sus observaciones, comentarios y alcances respecto del contenido del Informe Final entregado por el evaluador independiente AGS.

Tras un estudio y análisis, el Comité estima que el informe efectuado por el evaluador independiente AGS aborda cada uno de los contenidos de evaluación y análisis establecidos en el numeral 2) del artículo 23° de la Ley N° 21.082, ya referido.

## **V. ACUERDOS**

Conforme establecen los numerales 1) y 2) del artículo 23° de la Ley N° 21.082, el Comité, en forma unánime y dentro del plazo legal establecido al efecto, se pronuncia favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, fundamentando su decisión conforme a las consideraciones y argumentos que a continuación se detallan:

### **1. Implicancias y condiciones financieras del Proyecto Terminales RED.**

El Comité señala que, el arriendo de los terminales a los valores de mercado definidos en el informe por el evaluador independiente AGS, permite la obtención de una rentabilidad en sintonía o mayor a la empleada para proyectos sociales de bajo riesgo, generando así un proyecto sostenible, que crea valor para la Sociedad en el corto, mediano y largo plazo. Por otro lado, al considerar un reajuste en los valores de arriendo de los terrenos se logra mantener la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto.

Adicionalmente, se menciona que la rentabilidad estimada en el informe es conservadora debido a que sólo considera la Fase 1 del proyecto, correspondiente al arriendo de los terrenos. Posteriormente, se implementará la Fase 2, la cual consiste en el desarrollo inmobiliario de equipamientos y servicios (estaciones intermodales, etc.), lo cual generará rentas adicionales mejorando la rentabilidad futura del Proyecto. De esta manera, la ejecución de la Fase 2 corresponderá a un beneficio futuro para la Sociedad y la rentabilidad global del proyecto.

Por último, en relación con la adquisición de los Terminales, y en particular para la modalidad de adquirirlos a través de un proceso de Expropiación, el evaluador independiente AGS en su Informe Final, considera que la inversión inicial equivale al valor de la tasación incrementada en un 20%, de manera de contar con un respaldo de recursos que permitan afrontar eventuales imprevistos durante el proceso de expropiación.

### **2. Cumplimiento a los mecanismos de neutralidad competitiva que resulten aplicables de acuerdo con los principios generalmente aceptados.**

El Comité señala que, el hecho que los operadores actuales del Sistema de Transporte Metropolitano RED sean a la vez dueños de los Terminales y los encargados de la operación, genera una barrera de entrada a nuevos actores. Esto adquiere más relevancia a partir del crecimiento de la ciudad, porque la ubicación de los actuales terminales se ha vuelto más estratégica, haciendo cada vez más difícil la obtención de sitios o terrenos de

características similares que permitan el uso de potenciales nuevos operadores. Lo anterior, en el marco de un proceso de licitación por partes, genera una ventaja de un operador que es dueño de un terminal respecto un potencial operador que no es dueño.

En razón de lo anterior, se justifica que la Sociedad adquiera los inmuebles en los que operan los terminales, entregando a los privados su operación y permitiendo que los potenciales operadores puedan competir, en igualdad de condiciones, en un eventual proceso de licitación. De esta manera, el rol que cumpliría la Sociedad, al adquirir los diferentes terminales de Red, consistiría en delegar en el sector privado la operación, pero contribuyendo a que aumente el interés y competencia por la operación de los mismos.

Finalmente, el Comité estima que, al utilizar valores de mercado tanto para la adquisición de los Terminales como para su arriendo, la Sociedad cumple con el principio de neutralidad competitiva y, de esta forma, no afecta la sana participación del sector privado en la industria.

### **3. Conveniencia de la operación para el interés social.**

El Comité señala que, desde la perspectiva del interés social, el proyecto cumple con los criterios de orientar el desarrollo del objeto de la Sociedad hacia la sostenibilidad financiera y a producir utilidades anuales, según establece el inciso final del artículo 4° de la Ley N° 21.082, para su cartera de proyectos.

Asimismo, el proyecto posee un valor estratégico, al proponer que una entidad pública sea propietaria de los terminales, entregando con ello, garantías para su correcta utilización y funcionamiento en el Sistema de Transporte Público Metropolitano. Por otro lado, al estar la propiedad de los terminales en manos de una sociedad anónima del Estado, se pueden generar sinergias y eficiencias en la gestión y coordinación del sistema, como por ejemplo, a través de la coordinación con otros organismos (Metro de Santiago, EFE, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, etc.) para el desarrollo futuro de estaciones intermodales, la coordinación con operadores para el arriendo de los terminales, garantizar un estándar mínimo infraestructura (pavimentos, baños, servicios, comedores, etc.) y servicios en los terminales, entre otros.

## **VI. VARIOS**

Finalmente, se deja constancia que, el Secretario del Comité deberá certificar tanto quiénes suscribieron el acta a través de firma electrónica como que cada una de las firmas electrónicas que aparecen en el acta corresponde a cada uno de los directores que figuran suscribiendo la misma.

El Presidente ofrece la palabra para tratar otros temas.

No habiendo otros temas que tratar, se levantó la sesión siendo las 15:40 horas.

  
\_\_\_\_\_  
Petricio Rojas Ramos  
Director  
\_\_\_\_\_  
Rodrigo Azócar Hidalgo  
Director  
\_\_\_\_\_  
Arnaldo Gorziglia Cheviakoff  
Director  
\_\_\_\_\_  
Nicolás Winter Domínguez  
Secretario

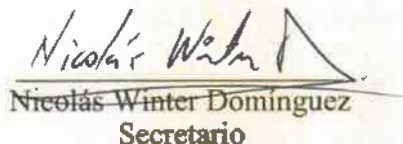
## CERTIFICADO

En atención a los criterios contenidos en el artículo 47 inciso 5° de la Ley de Sociedades Anónimas y en la Norma de Carácter General N°450, de 17 de noviembre de 2020, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), el señor Presidente del Comité, don Rodrigo Azócar Hidalgo, y el señor Secretario, don Nicolás Winter Domínguez, certifican que el sistema de asistencia remota estuvo habilitado permitiendo a los directores titulares don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos, asistir, participar y estar comunicados de manera simultánea y permanente, durante toda la presente sesión del Comité de Directores Independientes y han estado comunicados simultánea y permanentemente, por medio de videoconferencia.

Asimismo, el señor Presidente del Comité, don Rodrigo Azócar Hidalgo, y el señor Secretario, don Nicolás Winter Domínguez, certifican la identidad de quienes emplearon el sistema de asistencia remota para participar de la presente sesión, los que aparecen individualizados en el acta, de la cual esta certificación es parte integrante.



Rodrigo Azócar Hidalgo  
Presidente



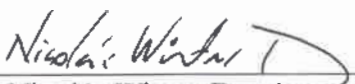
Nicolás Winter Domínguez  
Secretario

## CERTIFICADO

Nicolás Winter Domínguez, en mi calidad de Secretario del Comité de Directores Independientes de Fondo de Infraestructura S.A., en adelante la “Sociedad”, por este acto certifico que el acta de la sesión del Comité de Directores Independientes de la Sociedad, de fecha 3 de marzo de 2021, fue firmada electrónicamente por los directores titulares don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos. Asimismo, certifica que las firmas que aparecen corresponden a las de aquellos directores que figuran suscribiendo dicha acta.

Deja constancia que, el Comité de Directores Independientes de la Sociedad autorizó expresamente que las actas puedan ser suscritas electrónicamente, en sesión del Comité de fecha 27 de noviembre de 2020.

La constancia referida se otorga conforme a los criterios contenidos en la Norma de Carácter General número 434, de 13 de febrero de 2020, de la Comisión para el Mercado Financiero.

  
Nicolás Winter Domínguez  
Secretario

## **SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.**

En Santiago, a 10 de marzo de 2021, a las 16:10, tanto en las oficinas de la sociedad Fondo de Infraestructura S.A., ubicadas en Suecia 0155, oficina 1101, comuna de Providencia, ciudad de Santiago de Chile, como en forma remota a través de la aplicación de videoconferencia on-line Zoom, se llevó a cabo la sesión ordinaria de directorio de la sociedad Fondo de Infraestructura S.A., en adelante la “Sociedad”.

### **I. ASISTENCIA.**

Asistieron los directores titulares don Ricardo Zabala Hevia, don Erwin Hahn Huber, don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos. También, la Sesión Extraordinaria de Directorio contó con la asistencia del director suplente don Ignacio Swett Lazcano; del Gerente General, don Patricio Rey Sommer, del Gerente de Estructuración Financiera, don Nicolás Winter Domínguez y del Gerente de Proyectos don Rodrigo Peón-Veiga Petric.

Presidió la sesión, su titular, don Ricardo Zabala Hevia y actuó como secretaria de actas doña María Elena Humeres Reyes.

El señor Presidente deja constancia que se ha conformado el quórum necesario para que el Directorio sesione, conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad y en la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas. De esta forma, el Presidente declaró constituida la sesión de directorio.

### **II. CONSTANCIA DE ASISTENCIA REMOTA.**

En atención a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y en la Norma de Carácter General N°450, de 17 de noviembre de 2020 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), se deja constancia que los directores titulares don Ricardo Zabala Hevia, don Erwin Hahn Huber, don

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos, y el director suplente don Ignacio Swett Lazcano asisten a esta sesión mediante sistema remoto de videoconferencia, a través de la plataforma on-line Zoom, la que está debidamente habilitada, permitiendo a todos los directores concurrir, participar y permanecer comunicados entre sí, durante toda la sesión, de manera simultánea y permanente.

Asimismo, el Presidente dejó constancia que la Sociedad ha puesto a disposición de los directores, el sistema de asistencia remota antes referido, sin costo para ellos.

Finalmente, se dejó constancia que el Presidente del Directorio deberá certificar: (i) Que el sistema de asistencia remota estuvo habilitado, permitiendo a todos los directores asistir, participar y estar comunicados de manera simultánea y permanente, durante toda la sesión; y (ii) La identidad de quiénes emplearon dicho sistema de asistencia remota para participar de la presente sesión.

A esta certificación también deberá concurrir la Secretaria del Directorio.

### **III. FORMALIDADES DE LA CITACIÓN.**

El Presidente deja constancia que, en atención que a la presente sesión han asistido, según lo previsto, la unanimidad de los directores titulares de la Sociedad, se omitieron las formalidades para su citación conforme lo establece el artículo 84 del Decreto N° 702, que aprueba el nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas.

### **IV. ACTA DE SESIÓN ANTERIOR.**

Se dio lectura al acta de la anterior Sesión Extraordinaria de Directorio de la Sociedad celebrada con fecha 27 de septiembre de 2019, la que se encontraba firmada por todos los asistentes a dicha sesión y, por lo tanto, aprobada en conformidad al artículo 48 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas (en adelante la “Lcy”).

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*

## **V. TABLA.**

- Pronunciamiento conforme estable el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N° 21.082 respecto de Proyecto Terminales de Sistema de Transporte Metropolitano RED.

## **VI. DISCUSIÓN Y ACUERDOS.**

**Pronunciamiento conforme establece el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N° 21.082 respecto de Proyecto Terminales de Sistema de Transporte Metropolitano RED.**

El señor Presidente hace presente que, con fecha 2 de diciembre 2020 se llevó a cabo la cuarta Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la cual se acordó un aumento del capital de la Sociedad en la cantidad de \$41.188.136.000.-, mediante la emisión de 143.743 nuevas acciones de pago nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal, el que será destinado a la adquisición de terminales de buses utilizados por el Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED). Dicho aumento de capital fue enteramente suscrito por el accionista FISCO de Chile, el que fue pagado con activos financieros equivalentes a \$16.797.128.000, el día 28 de diciembre del año 2020. Por su parte, los \$24.391.008.000 restantes deberán ser pagados dentro del plazo de tres años, mediante el aporte de bienes fiscales y/o nacionales de uso público valorados económicamente.

Asimismo, el Presidente informa que, en el acta de la junta de accionistas, antes referida, se hizo constar que el Proyecto Terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano RED, en adelante “Proyecto Terminales RED”, asociado al aumento de capital, de manera previa a su materialización, esto es, de manera previa a la adquisición de terminales del Sistema RED, debe cumplir con los procedimientos, requisitos y formalidades establecidas en el artículo 23° de la Ley N°21.082, cuestión que, fue recogida por el Oficio N° 2204, de fecha 22 de

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

septiembre de 2020, de la Dirección General de Presupuestos (DIPRES), el que señala que se entenderá como paso necesario para que el proyecto de adquisición de terminales del sistema de transporte público de la Región Metropolitana RED se encuentre “totalmente resuelto”, el cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en el artículo 23° de la Ley N°21.082, toda vez que se trata de un proyecto que requiere de aporte fiscal.

También, el señor Presidente agrega que, el Proyecto Terminales RED, se encuentra contenido en el numeral 4.3.2 del Plan de Negocios Quinquenal de la Sociedad 2019-2023 Versión 2, aprobada por la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en sesión de fecha 26 de mayo de 2020.

Considerando lo anteriormente expuesto, el Presidente informa que, en sesión del Comité de Directores Independientes de la Sociedad, en adelante, el “Comité”, de fecha 27 de noviembre de 2020, tras un proceso de licitación privada, acordó seleccionar y designar a la empresa consultora Sociedad AGS Estudios Inmobiliarios SpA, como evaluador independiente del Proyecto Terminales RED, con el objeto que éste elabore un informe técnico-económico sobre dicho proyecto, cumpliendo con los parámetros referidos en el artículo 23° de la Ley N°21.082. Luego, con fecha 10 de febrero de 2021, se envía a los integrantes del Comité, a través de correo electrónico, el informe preliminar del Evaluador Independiente, para su conocimiento y análisis. Posteriormente, el día 17 de febrero de 2021, se realiza una sesión del Comité, en la cual éste plantea sus observaciones y comentarios al Informe Preliminar. Enseguida, a través de correo electrónico fecha 25 de febrero de 2021, se envía al Comité el informe final elaborado por el Evaluador Independiente. Finalmente, con fecha 03 de marzo de 2021, teniendo en vista tanto el informe final entregado por el Evaluador Independiente como las consideraciones relativas a los criterios contenidos en los numerales 1) y 2) del artículo 23° de la Ley N°21.082, el Comité, en forma unánime y dentro del plazo legal establecido al efecto, se pronunció favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, según consta en el acta respectiva.

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*

Posteriormente, el Presidente indica que, en sesión ordinaria de Directorio de fecha 03 de marzo de 2021, el Presidente del Comité, director Rodrigo Azócar Hidalgo, dio cuenta de la sesión sostenida previamente por el Comité en esa misma fecha, informando que éste, en forma unánime y dentro del plazo legal establecido al efecto, se pronunció favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, entregando un resumen de las consideraciones que fueron, al efecto, tenidas en vista.

Luego, a través de correo electrónico de fecha 03 de marzo 2021, fue enviado a todos los integrantes del Directorio, para su análisis y posterior pronunciamiento, la versión final del informe del Evaluador Independiente, conforme establece el numeral 2 II de la Norma de Carácter General N° 450, de la Comisión para el Mercado Financiero.

De esta forma corresponde que, a continuación, el Directorio se pronuncie sobre el Proyecto Terminales RED, en cumplimiento y de acuerdo con los criterios contenidos en el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N°21.082.

Tras un análisis y discusión de los antecedentes tenidos en vista respecto del Proyecto Terminales RED, el Directorio plantea las siguientes consideraciones conforme a los criterios contenidos en el numeral 3) del artículo 23°, ya referido:

### **1. Conclusiones del Informe del Evaluador Independiente.**

El Directorio señala que, las conclusiones contenidas en el informe de evaluación técnica-económica elaborado por el Evaluador Independiente, indican que el modelo de negocio previsto para la materialización del Proyecto Terminales RED considera, mediante la adquisición de terminales de buses, el arriendo de los terminales (Desarrollo País como arrendador), a los valores de mercado definidos en el informe por dicho evaluador, lo que permite la obtención de una rentabilidad satisfactoria, generando así un proyecto sostenible, que crea valor para la Sociedad en el corto, mediano y largo plazo. Por otro lado, al considerar precios de mercado para los valores de arriendo de los terrenos, se logra mantener la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto.

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

El Directorio también tiene en vista que, la rentabilidad estimada por el Evaluador Independiente es conservadora, debido a que solo considera la Fase 1 del proyecto, correspondiente al arriendo de los terrenos. Posteriormente, se implementará la Fase 2, la cual consiste en el desarrollo de infraestructura de equipamientos y servicios (estaciones intermodales, etc.), lo cual generará rentas adicionales, mejorando la rentabilidad futura del Proyecto. De esta manera, la ejecución de la Fase 2 corresponderá a un beneficio futuro adicional para la Sociedad y la rentabilidad global del proyecto.

## **2. Reparos u objeciones que hubiere expresado el Comité de Directores Independientes.**

El Comité no efectuó reparos u objeciones respecto del Proyecto Terminales RED.

## **3. Criterios de equidad territorial y los intereses de cada región del país.**

El Directorio considera que el Proyecto Terminales RED incorpora criterios de equidad territorial y los intereses de cada región del país, toda vez que la adquisición de terminales de buses ubicados en varias comunas de la Región Metropolitana, mejora el sistema del transporte metropolitano en su conjunto, beneficiando en forma equitativa, desde la perspectiva territorial, a la población de más de 35 comunas del Gran Santiago, impactando positivamente en la accesibilidad y conectividad del sistema RED.

Asimismo, el Proyecto en su Fase 2 pretende integrar usos de transporte con infraestructura pública, tales como estaciones intermodales, las que se prevé estén provistas de equipamientos y servicios en terminales que cuentan con norma mixta o de equipamiento, mejorando los déficits de equipamiento y servicio que actualmente existen en varias comunas del Gran Santiago, lo cual contribuye a mejorar la equidad territorial. También, se destaca que la utilización de esta nueva infraestructura no solo beneficiará a aquellas personas que habiten en las comunas en las cuales se encuentran emplazadas, sino que también a

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*

aquellos que transiten por éstas, que provengan de cualquier ubicación del territorio nacional.

Además, la materialización de este proyecto ofrece la posibilidad de implementar un modelo pionero, que puede ser replicado en regiones, el que complementa virtuosamente a los sistemas de transporte público de pasajeros, toda vez que provee al sistema de terminales que sean independientes de sus actuales operadores. De esta manera, al licitar los distintos recorridos, se puede realizar en igualdad de condiciones y no con las distorsiones actuales, donde los operadores que poseen las mejores ubicaciones para sus terminales tienen ventajas competitivas sobre el resto. Se busca que la selección de los operadores de transporte público de pasajeros se base en parámetros de servicio y eficiencia en costos, y no en ventajas derivadas de la localización de sus terminales.

#### **4. Conveniencia de la operación para el interés social.**

El Directorio, desde la perspectiva del interés social, estima que cumple con los criterios de orientar el desarrollo del objeto de la Sociedad hacia la sostenibilidad financiera y a producir utilidades anuales, según establece el inciso final del artículo 4° de la Ley N° 21.082, para su cartera de proyectos.

El modelo de negocio previsto para la materialización del Proyecto Terminales RED considera, mediante la adquisición de terminales de buses, el arriendo de éstos a una entidad pública, a valores de mercado, con una rentabilidad mayor al 6%, a través de la suscripción de contratos de arriendo de largo plazo.

Por otra parte, tal como ya se aludió en el punto anterior, un impacto positivo de este Proyecto Terminales RED para la comunidad, es que en su Fase 2 prevé utilizar los terminales de los ejes de transporte para la generación futura de infraestructura urbana relevante, tal como, puntos de interconexión vial para acoplar diferentes sistemas de transportes (interurbanos, metro, rural, etc.), así como también, el desarrollo de locales comerciales, como ocurre en el caso del Terminal Intermodal ubicado en la comuna de La Cisterna. Esto es muy relevante desde el punto de vista de la potencialidad de ofrecer distintos tipos de servicios a la población, en ubicaciones que, por definición están mejor

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

conectadas y concentran posibles usuarios, abarcando gran parte del territorio del Gran Santiago.

Asimismo, otro impacto positivo del Proyecto Terminales RED es la posibilidad de coordinación y sinergias entre diversos actores institucionales del transporte público de pasajeros, toda vez que, una sociedad anónima del Estado es la que adquiere la propiedad de los terminales de buses del sistema de transporte público de pasajeros. Ejemplo de aquello sería que, para el desarrollo de futuras estaciones intermodales, entre la Sociedad y Metro S.A., Grupo EFE o el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, se pudieran definir y establecer estándares conjuntos de infraestructura (tales como pavimento, baños, servicios, comedores, etc.) y servicios, en cada uno de los terminales. Ejemplos de esto son La Cisterna y Los Libertadores (Integración Metro-Buses) y Lo Valledor (integración Metro-Metrotren a Nos).

A continuación, cada uno de los integrantes del Directorio, con derecho a voto, procede a pronunciarse, individualmente, respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, conforme a los criterios contenidos en el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N°21.082:

- a. Teniendo en vista las consideraciones antes detalladas, el Presidente del Directorio, señor Ricardo Zabala Hevia, vota favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, agregando que valora el aporte que este proyecto representa para el interés social de la Sociedad, para mejorar la competitividad del Sistema de Transporte Metropolitano, y al impacto positivo del modelo negocio escogido, ya que podrá ser replicado en otras regiones del país.
- b. Teniendo en vista las consideraciones antes detalladas, el Vicepresidente del Directorio, señor Erwin Hahn Huber, vota favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED. Para fundar su voto indica que teniendo como antecedentes, el Informe Final emitido por el

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*

Evaluador Independiente; las actas del Comité de Directores Independientes; las consideraciones relativas al proyecto, presentadas por el Presidente de este Directorio; la presentación efectuada por el Gerente General de la Sociedad en esta sesión, le permiten concluir que el proyecto cumple con las tres exigencias contenidas en el artículo 23° de la Ley N° 21.082, a saber: conveniencia para el interés social, equidad territorial y neutralidad competitiva. Adicionalmente, el Vicepresidente agrega que los parámetros utilizados para evaluar el proyecto le parecen, en general, conservadores. Asimismo, indica que el modelo de negocio planteado, puede ser un muy eficaz vehículo para solucionar los serios problemas de equipamiento y transporte, del que adolecen numerosas ciudades y regiones del país. Además, estima que, al no considerarse flujo alguno en la evaluación, por concepto de desarrollar la Fase 2, (el desarrollo de equipamiento en los terrenos adquiridos), existe un importante resguardo financiero para el proyecto. Finalmente, el señor Erwin Hahn recomienda que, para efectos de fijarse los valores de expropiación y posterior arriendo de los terminales, se deben respetar como “techo y piso” respectivamente, los valores utilizados en el informe del Evaluador Independiente.

- c. Teniendo en vista las consideraciones antes detalladas, el Director, señor Rodrigo Azócar Hidalgo, vota favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, agregando que, tal como se hubiera analizado por el Comité de Directores Independientes, este proyecto permite obtener una rentabilidad que satisface el interés social y restablece las condiciones de competitividad del Sistema de Transporte Metropolitano, contribuyendo a mejorar el sistema de transporte en su integridad, respetando el principio de neutralidad competitiva. De esta forma, es un proyecto cuyo desarrollo es conveniente para la Sociedad, para el Gran Santiago y para el país en su conjunto
- d. Teniendo en vista las consideraciones antes detalladas, el Director, señor Arnaldo Gorziglia Cheviakoff, vota favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, agregando que, tal como

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

se hubiera analizado por el Comité de Directores Independientes, y conforme a los antecedentes tenidos en vista, este proyecto, satisface el interés social y cumple con el principio de equidad territorial, siendo un aporte para el sistema de transporte público en su conjunto.

- e. Teniendo en vista las consideraciones antes detalladas, el Director, señor Patricio Rojas Ramos, vota favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, agregando que, tal como fue analizado por el Comité de Directores Independientes, este proyecto se orienta a corregir una falla de mercado, yendo más allá del cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, puesto que introduce más competencia al sistema de transporte en su integridad, bajando las barreras de entrada de eventuales nuevos operadores como oferentes en futuros procesos de licitación pública de transporte público, a partir de la separación de propiedad de terminales y operadores. Adicionalmente, el director indica que los antecedentes revisados permiten sostener que el proyecto satisface el interés social, exhibe rentabilidad positiva en un escenario conservador y, además, cumpliría con el principio de equidad territorial. Esto último no solo porque favorecerá y mejorará el sistema de transporte de numerosas comunas de la Región Metropolitana y podrá ser replicado en las demás regiones del país, sino que también, se orienta a hacer más eficiente la operación del sistema de transporte público de la Región Metropolitana, con lo cual debiese acotar y/o liberar recursos fiscales futuros para ser destinados y utilizados en la política de transporte público de pasajeros de las demás regiones del país.

Asimismo, el Presidente le ofrece al Director suplente, señor Ignacio Swett Lazcano, entregar su parecer respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED. Él señala que visto el informe del Evaluador Independiente y las conclusiones a las que llegó el Comité de Directores Independientes, que no efectuó reparos ni objeciones a dicho Informe, estima que este Directorio debiera aprobar, conforme establece el numeral

3) del artículo 23 de la Ley N° 21.082, el Proyecto de Terminales RED, dado que permitirá a la Sociedad la obtención de una rentabilidad adecuada, por ser este un proyecto sostenible en el tiempo, creando así valor para Desarrollo País. Indica que lo anterior es válido, aunque no se llevara a cabo la Fase 2 del Proyecto, fase que aumenta la rentabilidad del mismo. Sostiene que, al ser los terminales propiedad de una empresa del estado y no estar en manos de algunos operadores, quienes solo los operarían, se eliminan barreras a la entrada de nuevos operadores, lo que aumentará el interés en participar en futuras licitaciones, aumentando la competencia, lo cual redundará en beneficios para los usuarios. Señala que, la selección de operadores solo se hará por calidad de servicio y costos. Este proyecto, además de beneficiar a más de 35 comunas del Gran Santiago, en su Fase 2 permite generar infraestructura urbana para entregar diferentes servicios a la población, con la consiguiente mejoría de equidad territorial, por estar los terminales en siete diferentes comunas y ser este modelo de negocio replicable, también, en regiones. Por último, agrega que se deben tener presente las recomendaciones estratégicas del Evaluador Independiente, en cuanto a validar los montos de inversión de los terminales ya expropiados y los valores de tasación de los terrenos a expropiar, haciendo un seguimiento a los Planes Reguladores Comunales donde se ubican los terminales.

Teniendo en vista la votación individual expresada por cada uno de los directores de la Sociedad con derecho a voto, antes individualizados, el Directorio acuerda, en forma unánime, pronunciarse favorablemente respecto de la materialización del Proyecto Terminales RED, en los términos establecidos en el numeral 3) del artículo 23° de la Ley N° 21.082.

Luego, el Directorio solicita a la Administración de la Sociedad pueda avanzar en la adquisición de los terminales del proyecto que serán expropiados conforme establece el artículo 14° de la Ley N°21.082.

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

Asimismo, el Directorio solicita a la Administración apoyar activamente a los servicios públicos involucrados, en el ingreso al patrimonio de la Sociedad de los terminales que serán aportados en capital a ésta última.

Finalmente, el Presidente deja constancia que, el informe del Evaluador Independiente, el pronunciamiento del Comité de Directores Independientes, y el acuerdo recién adoptado por el Directorio, serán comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero como hecho esencial, y un resumen de éstos serán publicados en la página web de la Sociedad, conforme establece el inciso penúltimo del artículo 23° de la Ley N°21.082.

No habiendo más materias que tratar, y siendo las 17:45 horas, se levanta la sesión.



Ricardo Zabala Hevia  
Presidente

ERWIN OTTO  
GUSTAV  
HAHN HUBER

Firmado digitalmente  
por ERWIN OTTO  
GUSTAV HAHN HUBER  
Fecha: 2021.03.11  
17:13:23 -03'00'

Erwin Hahn Huber  
Director



Patricio Rojas Ramos  
Director



Rodrigo Azócar Hidalgo  
Director

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*



Arnaldo Gorziglia Cheviakoff  
Director



Ignacio Swett Lazcano  
Director (S)



María Elena Humeres Reyes  
Secretaria

Patricio  
Alberto Rey  
Sommer

Firmado digitalmente  
por Patricio Alberto  
Rey Sommer  
Fecha: 2021.03.11  
17:17:53 -03'00'

Patricio Rey Sommer  
Gerente General

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

## CERTIFICADO

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 47 inciso 5° de la Ley de Sociedades Anónimas y en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°450, de 17 de noviembre de 2020, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), el señor Presidente, don Ricardo Zabala Hevia, y la señora Secretaria, doña María Elena Humeres Reyes, certifican que el sistema de asistencia remota estuvo habilitado permitiendo a los directores titulares don Ricardo Zabala Hevia, don Erwin Hahn Huber, don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos, y el director suplente, don Ignacio Swett Lazcano, asistir, participar y estar comunicados de manera simultánea y permanente, durante toda la presente sesión de Directorio y han estado comunicados simultánea y permanentemente, por medio de videoconferencia.

Asimismo, el señor Presidente, don Ricardo Zabala Hevia, y la señora Secretaria, doña María Elena Humeres Reyes, certifican la identidad de quienes emplearon el sistema de asistencia remota para participar de la presente sesión, los que aparecen individualizados en el acta, de la cual esta certificación es parte integrante.



Ricardo Zabala Hevia  
Presidente



María Elena Humeres Reyes  
Secretaria

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 de Directorio Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo 2021.*

## CERTIFICADO

María Elena Humeres Reyes, en mi calidad de Secretaria del Directorio de Fondo de Infraestructura S.A., en adelante la “Sociedad”, por este acto certifica que, el acta de la sesión extraordinaria del Directorio de la Sociedad, de fecha 10 de marzo de 2021, fue firmada electrónicamente por los directores titulares don Ricardo Zabala Hevia, don Erwin Hahn Huber, don Rodrigo Azócar Hidalgo, don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff y don Patricio Rojas Ramos, y el director suplente, don Ignacio Swett Lazcano, y por el Gerente General, don Patricio Rey Sommer. Asimismo, certifica que la firma que aparece corresponde a la de aquellos directores que figuran suscribiendo el acta.

Deja constancia que, el Directorio autorizó expresamente que las actas puedan ser suscritas electrónicamente, en sesión ordinaria de directorio de fecha 29 de abril de 2020.

La constancia referida se otorga de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General número 434, de 13 de febrero de 2020, de la Comisión para el Mercado Financiero.



---

María Elena Humeres Reyes  
Secretaria

*Sesión Extraordinaria de Directorio N°5 Fondo de Infraestructura S.A. de fecha 10 de marzo de 2021.*

# **EVALUACIÓN TÉCNICO-ECONÓMICA PROYECTO TERMINALES SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO METROPOLITANO (RED)**

**DESARROLLO PAIS**



# CONTENIDO

## **I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

- Identificación del problema

## **II. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA**

## **III. ANÁLISIS DE VALORES DE SUELO**

- Análisis de valores de tasación
- Análisis de valores de venta y renta

## **IV. MODELO FINANCIERO**

- Supuestos de evaluación
- Parámetros de evaluación
- Flujo de caja operacional
- Resultados
- Sensibilizaciones

## **V. REVISIÓN MODELO DE NEGOCIO**

- Ley 21.082, Art. 23: Análisis de beneficios y riesgos

## **VI. CONCLUSIONES**

# DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

# IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Nombre del Proyecto		Terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED)
Objetivo del Proyecto	<p>Este proyecto busca dos objetivos fundamentales. El primero, el de proveer al sistema de transporte público de terminales que sean independientes a los operadores. De esta manera, al licitar los distintos recorridos se puede realizar en igualdad de condiciones y no con las distorsiones actuales, donde los operadores que poseen las mejores ubicaciones tienen ventajas competitivas sobre el resto. Se busca que la selección de los operadores se base en parámetros de servicio y eficiencia en costos, no en su localización.</p> <p>En un segundo lugar este proyecto permite a Desarrollo País utilizar los terminales de los ejes de transporte para la generación futura de infraestructura urbana relevante como puntos de interconexión vial para acoplar diferentes sistemas de transportes (interurbanos, metro, rural, etc), así como también el desarrollo de locales comerciales que conviertan positivamente los terminales, como ocurre en el caso del Terminal Intermodal ubicado en la comuna de la Cisterna. Esto es muy relevante desde el punto de vista de la potencialidad de ofrecer distintos tipos de servicios a la población en ubicaciones que por definición están mejor conectadas y concentran posibles usuarios.</p>	
Descripción	<p>Consiste en la adquisición ya sea compra y/o expropiación, de los Terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano para aportar en la generación y mejoramiento de la infraestructura de transporte, mejorando la conectividad y acceso a servicios y equipamientos urbanos. De esta manera, se espera impactar positivamente la movilidad y calidad de vida, incentivando modos e infraestructura sustentables que mejoren la equidad territorial en nuestras ciudades.</p>	
Estatus Ministerio de Desarrollo Social y Familia	<p>El día 1 de diciembre de 2020, se envía un oficio por oficina de partes a la Secretaria Regional Ministerial de la Región Metropolitana, Ministerio de Desarrollo Social y Familia para solicitar su pronunciamiento sobre si el proyecto de Terminales de Red, considerando que se trata de un gasto o inversión de carácter físico de bienes inmuebles (de naturaleza no financiera), debe someterse al proceso de Evaluación técnico-económica de proyectos, conforme establecen los lineamientos generales del NIP vigentes en el SNI.</p>	
Inversión total	<p>La inversión total está estimada en MM\$41.188 de pesos.</p>	

# IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED)	
Nombre del Proyecto	
Modelo de Negocios	<ul style="list-style-type: none"><li>- Desarrollo País adquiere los Terminales a través de su compra, expropiación o bien, a través del traspaso como aportes en bienes de parte de sus accionistas.</li><li>- Desarrollo País arrienda los Terminales al sistema Red Metropolitana de Movilidad ya sea al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) o al Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM), el cual a su vez los cederá vía comodato a los respectivos operadores.</li><li>- En el mediano plazo, a través de la obtención de recursos financieros, Desarrollo País, podrá apalancar los Terminales previamente adquiridos sin deuda, para la compra de más terminales para así cumplir los Objetivos descritos anteriormente.</li><li>- Adicionalmente, se busca que Desarrollo País pueda utilizar los terminales para la generación futura de infraestructura urbana como se describe en el segundo Objetivo descrito anteriormente.</li></ul>
Modelo de Licitación	No existirá una concesión para la adquisición de lo Terminales, dado que la compra y/o expropiación de los mismos, se realizará directamente por Desarrollo País.
Aportes requeridos	En la Junta Extraordinaria de Accionistas, sostenida el 2 de diciembre de 2020, los Accionistas de Desarrollo País, acuerdan realizar a) un aporte de recursos o activos financieros de aprox. MM\$17.000, destinados para la adquisición de los terminales de buses utilizados por el Sistema de Transporte Público; y b) dentro de un plazo de tres años contados desde dicha fecha, se aportarán MM\$24.000 mediante aporte de bienes fiscales y/o nacionales de uso público valorados económicamente en los instrumentos administrativos conforme se establece en el artículo 11 de la ley número 21.082. Ambos montos, señalados en las letras a) y b) anteriores totalizan un valor de MM\$41.188 de pesos.
Endeudamiento	Es importante mencionar que, en el mediano plazo, a partir de los terminales que serán aportados como bienes fiscales y/o nacionales de uso público, Desarrollo País buscará obtener financiamiento bancario el que se estima será como máximo un 60%-70% del valor comercial de los mismos, para la adquisición de más Terminales del Sistema de Transporte.
Rentabilidad	La rentabilidad proyectada es VAN Desarrollo País: ≈UF 166.947 y TIR: ≈6,89%. Estos cálculos suponen que Desarrollo País adquiere a través de un proceso de expropiación un total de 7 terminales y recibe como aporte de sus Accionistas otros 7 terminales en bienes de capital.
Restricciones Legales	Conforme establece el numeral 3 del artículo 4 de la Ley 21.082, esta operación corresponde a la compra o expropiación de los terminales realizando gastos de inversión de carácter físico, para nuevos proyectos, fomentando su futura construcción y desarrollo.
Otros	En los proyectos de infraestructura que se construyan en los terminales, las licitaciones a realizar deberán ser públicas y abiertas. Las bases de estas deberán ser aprobadas por el Directorio y no podrán contravenir las disposiciones con las cuales se rige Desarrollo País.
	Es importante mencionar que se han excluido del análisis de la Sociedad, aquellos terminales que no es posible explotarlos como tales dado que la normativa vigente explícitamente impide su uso.

# **OBJETIVOS Y METODOLOGIA**

# OBJETIVOS

## OBJETIVO GENERAL

Realizar una evaluación técnico-económica de 14 terrenos, a ser expropiados por Desarrollo País (7 propiedades) y aportados por el Fisco (7 propiedades) a Desarrollo País con el objeto de ser arrendados al Sistema de Red Metropolitana de Movilidad (RED), a través del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) o del Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM), el cual a su vez los cederá, vía comodato, a los respectivos operadores actuales hasta su próxima licitación.

## OBJETIVO ESPECIFICOS

Realizar un estudio de oferta de suelo a fin de validar parámetros de mercado respecto a valores de suelo de renta y venta (UF/m<sup>2</sup>).

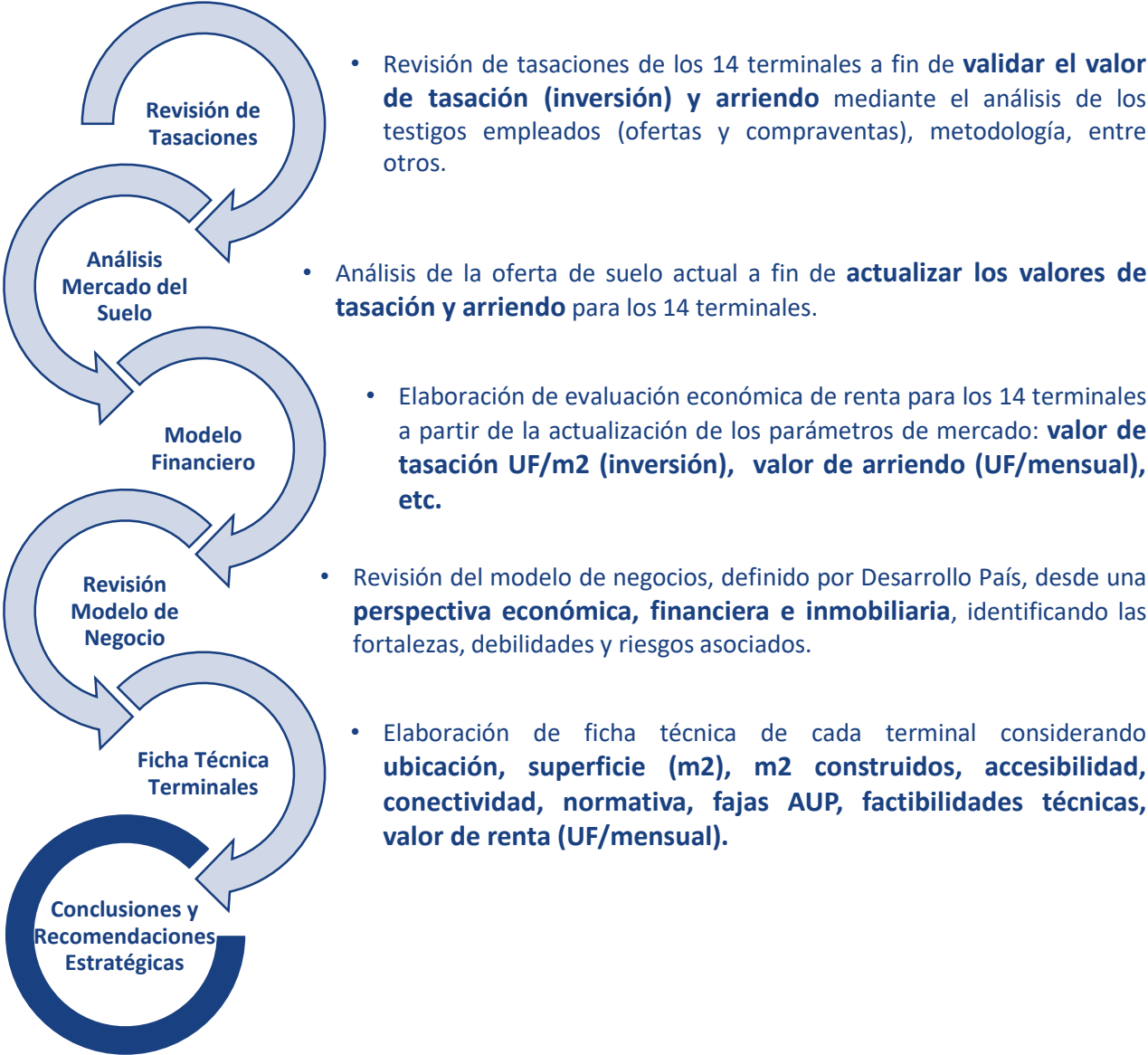
Realizar una evaluación económica para calcular el valor presente y rentabilidad de los flujos anuales de arriendo de cada uno de los terrenos al Sistema de Red Metropolitana de Movilidad (RED), a través, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) o al Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM).

Revisar la propuesta de modelo de negocios elaborada por el mandante, desde una perspectiva económica, financiera e inmobiliaria, identificando las fortalezas, debilidades y riesgos asociados al modelo planteado.

Elaborar una estrategia de desarrollo y plan de acción a partir de la evaluación de diferentes escenarios, a fin de rentabilizar el valor presente del negocio de renta de la cartera de terrenos.

# METODOLOGÍA

A continuación, se presenta la metodología para la realización del presente estudio:

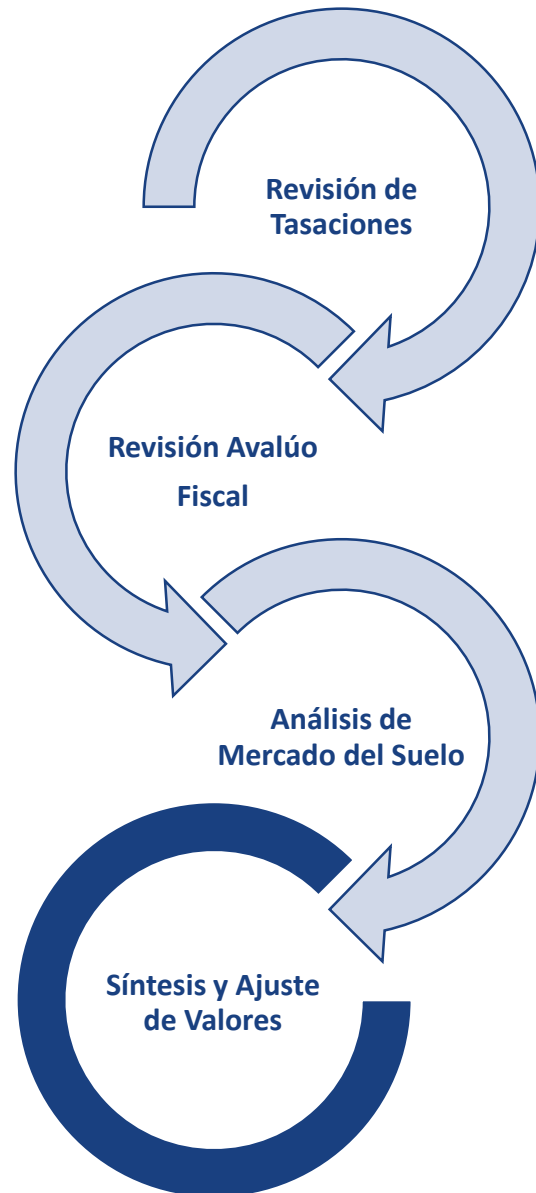


## FUENTES DE INFORMACIÓN:

- Información proporcionada por el mandante
- Geodatabase AGS Asesoría Estratégica
- Planes Reguladores Comunes de Puente Alto, La Pintana, La Florida, Huechuraba, Estación Central, San Bernardo, Quilicura
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago
- Google Earth Pro, Google Maps, Bing Maps
- Servicio de Impuestos Internos
- Conservador de Bienes Raíces de Santiago, San Bernardo, Puente Alto
- Portal Inmobiliario, Toc Toc

# **ANÁLISIS DE VALORES DE SUELO**

# ANÁLISIS DE VALORES DE SUELO



## ANÁLISIS DE TESTIGOS:

- Uso de ofertas y/o compraventas con potencial residencial en áreas exclusivas de equipamiento o industrial.
- No se homologan superficies de referentes.
- Algunos casos utilizan sólo testigos de ofertas en zonas que tienden a ser altamente especulativas, por lo que compraventas catastradas (valores reales de venta) tienden a tener una gran diferencia respecto a ellas.
- Si bien se constata la normativa, en algunos casos no se toma en consideración tendencia del entorno hacia un enfoque residencial.

## ANÁLISIS DE AVALÚO FISCAL:

- Se requiere actualizar roles para dos propiedades para obtener avalúo fiscal real.

## ANÁLISIS DE VALORES DE SUELO:

- Actualización de terrenos con normas industriales y de equipamiento tienden a mostrar un estancamiento de mercado.
- Mercados de norma mixta se mantienen estables y al alza.

# MODELO FINANCIERO

# SUPUESTOS DE EVALUACIÓN

- Se efectúa evaluación económica de **14 terrenos habilitados para terminales de buses que se encuentran en proceso de (expropiación) adquisición** por parte de Desarrollo País, ubicados en distintas comunas de la Región Metropolitana.
- La evaluación se desarrolla con un modelo financiero que reconoce como **único ingreso el arriendo de los terrenos y de las construcciones existentes en cada terminal**. No proyecta ingresos por futuras ampliaciones ni eventuales nuevas construcciones en cada recinto.
- La estimación de los ingresos en cada terminal se realizó mediante el **análisis de las tasaciones y estudio de mercado de arriendo de terrenos homologables, a partir del cual, se estimó un valor de renta para los 14 terminales**. Se calcula un valor de arriendo promedio, ponderado por superficie, de **0,0331 UF/m2 mensual** para el caso de los **terminales a expropiar y de 0,0321 UF/m2 bruto mensual** para el caso de los **terminales ya expropiados**, resultando un valor promedio de **0,0326 UF/m2 mensual para los 14 terminales**. Ahora bien, dicho valor representa el **valor base** de arriendo promedio, ponderado por superficie, de los terminales de acuerdo a los valores de mercado actuales, ajustándose al alza en un 15%, llegando a **0,0376 UF/m2 mensual**, como **valor objetivo de arriendo** dado **el valor estratégico de los terminales y ante eventuales costos adicionales de la operación que puedan surgir a futuro**, que corresponde al piso del rango (entre 15% y 25%) que se emplea para este tipo de casos a juicio experto. Por último, se considera un **reajuste anual del 1%** en el valor del arriendo.
- Respecto a los egresos, se reconocen **gastos de administración asociados a la gestión de cobro, contabilidad, pagos de impuestos y seguros** (en el caso de existir construcciones).
- El modelo de evaluación considera un **plazo de 25 años**, al fin del cual se introduce un valor de desecho estimado como una hipotética venta del terreno. Esta venta considera el **valor original de compra del terreno y una estimación de la plusvalía acumulada**.
- El negocio está afecto a **impuesto a la renta y pago de contribuciones**.
- Se contempla el efecto de la **depreciación en los flujos, en el caso de que los terminales hayan sido adquiridos con construcciones** y tengan aún saldo contable por depreciar. En el modelo, preliminarmente, se considera un plazo remanente para depreciar un saldo del valor de tasación de las construcciones. No obstante, es una información contable con la que se debe contar a futuro.
- El VAN del proyecto se calcula a una **tasa de descuento del 6% anual**.
- Se definen parámetros generales y específicos para cada terminal evaluado.

# PARÁMETROS GENERALES DE EVALUACIÓN

A continuación, se presentan los parámetros generales empleados en el modelo financiero para los 14 terminales:

Reajuste anual de valores reales de arriendo	1,0%	de los ingresos
Plazo de reajuste consecutivo	25	años corridos
Costos de administración del arriendo	1,5%	de los ingresos
Seguros anuales sobre construcciones	0,15%	del valor de las construcciones
Saldo por depreciar en construcciones	100%	del valor de tasación
Plazo para depreciar saldo contable	20	años
Plusvalía Terreno hasta año 25 (para efectos de valor residual)	2,0%	anual
Tasa de contrubuciones (no habitacional + sobretasa fiscal)	1,113%	anual
Tasa de impuesto a las utilidades	25%	anual
Tasa de descuento base Flujos	6,0%	anual

**Tasa de descuento:** Se utilizó un 6%, similar la exigida para proyectos sociales y algo inferior a las tasas WACC que prevalecen en los mercados de rentas. Los proyectos de renta, y en este caso respaldadas por el Estado, debieran utilizar tasas incluso menores a las del mercado, por lo cual se sensibilizan resultados con posterioridad. Las siguientes son tasas WACC para el 3° trimestre de 2020 publicas por BDO consultores, que son muy similares a otras publicadas por Colliers Chile.

	Oficinas	Residencial	Comercial	Industrial	Desarrollo
Costo patrimonial	8,12%	6,6%	8,64%	6,77%	9,69%
Costo de la deuda después de impuestos	2,03%	1,24%	1,64%	4,69%	3,93%
WACC 3T 2020	4,79%	4,53%	4,96%	5,95%	6,85%

Fuente: Elaboración propia en base a información de BDO consultores.

**Reajuste anual de arriendo:** se reconoce la posibilidad de incrementar moderadamente los arriendos reales durante el plazo del contrato. Se utiliza un 1% anual, considerado conservador a la luz de contratos conocidos de arriendos de locales comerciales y de terrenos.

**Costos de Administración:** En el caso del modelo de negocios evaluado, se considera que estos costos serán bajos, de un 1.5% de los ingresos asociados sólo a contabilidad y mantención de contratos. En el negocio del retail, el porcentaje puede llegar al 5% de los ingresos, pero pagando un staff completo de personal.

**Seguros anuales:** En el caso que la propiedad adquirida tenga construcciones, es un estándar de mercado común para asegurar incendios y sismos.

**Depreciación:** En el caso que la propiedad adquirida tenga construcciones, es un estándar de mercado común para asegurar incendios y sismos.

**Plusvalía:** El método de cálculo del valor terminal del proyecto se considera como la liquidación del terreno, a un precio que debió haberse incrementado en el tiempo. Se considera un conservador 2%, como incremento de valor anual de terrenos urbanos no beneficiados por cambios importantes en atributos de emplazamiento. Según Boletín de Pablo Trivelli, el suelo promedio de Santiago menos a 5 ha se incrementó aprox. a 2,5% anual entre 2000 y 2010. Con posterioridad a 2013 se incrementó aprox. el 12% anual promedio.

**Tasa de impuesto a utilidades:** Se emplea una tasa del 25% debido a que Desarrollo País si bien obtiene rentas afectas al Impuesto de primera categoría (IDPC), carece directa o indirectamente de propietarios que resulten afectos con la tributación de los impuestos finales, según lo establecido en la Circular Nº49 del Servicio de Impuestos Internos publicada el 14 de julio de 2016.

# RESULTADOS: FLUJO DE CAJA OPERACIONAL CONSOLIDADO TODOS LOS TERMINALES

A continuación, se presenta el resultado consolidado para los 14 terminales expropiados y a expropiar:

FLUJOS CONSOLIDADOS																														
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
Ingresos																														
Arriendo Total		58.700	59.287	59.880	126.595	127.861	129.140	130.431	131.736	133.053	134.383	135.727	137.085	138.455	139.840	141.238	142.651	144.077	145.518	146.973	148.443	149.927	151.427	152.941	154.470	156.015	82.297	83.120	83.951	
Total Ingresos		58.700	59.287	59.880	126.595	127.861	129.140	130.431	131.736	133.053	134.383	135.727	137.085	138.455	139.840	141.238	142.651	144.077	145.518	146.973	148.443	149.927	151.427	152.941	154.470	156.015	82.297	83.120	83.951	
Gastos																														
Administración		-880	-889	-898	-1.899	-1.918	-1.937	-1.956	-1.976	-1.996	-2.016	-2.036	-2.056	-2.077	-2.098	-2.119	-2.140	-2.161	-2.183	-2.205	-2.227	-2.249	-2.271	-2.294	-2.317	-2.340	-1.234	-1.247	-1.259	
Seguros		-97	-97	-97	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-98	-98	-98	
Depreciación años remanentes		-3.220	-3.220	-3.220	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-6.472	-3.252	-3.252	-3.252	0	0	0	0	0	
Total Gastos		-4.197	-4.206	-4.215	-8.565	-8.584	-8.603	-8.622	-8.642	-8.661	-8.681	-8.702	-8.722	-8.743	-8.763	-8.784	-8.805	-8.827	-8.848	-8.870	-8.892	-5.695	-5.717	-5.740	-2.511	-2.534	-1.332	-1.344	-1.357	
Utilidad Antes de Impuestos																														
Utilidad Antes de Impuestos		54.503	55.081	55.665	118.031	119.278	120.537	121.809	123.094	124.391	125.702	127.026	128.363	129.713	131.077	132.454	133.845	135.250	136.670	138.103	139.551	144.233	145.710	147.201	151.959	153.481	80.965	81.775	82.594	
Impuesto a la Renta		-13.626	-13.770	-13.916	-29.508	-29.819	-30.134	-30.452	-30.773	-31.098	-31.425	-31.756	-32.091	-32.428	-32.769	-33.114	-33.461	-33.813	-34.167	-34.526	-34.888	-36.058	-36.427	-36.800	-37.990	-38.370	-20.241	-20.444	-20.649	
Contribuciones		-2.616	-2.616	-2.616	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-6.038	-3.421	-3.421	-3.421	
Utilidad Después de Impuestos		38.261	38.694	39.132	82.485	83.420	84.365	85.319	86.283	87.256	88.239	89.231	90.234	91.247	92.270	93.303	94.346	95.400	96.464	97.539	98.625	102.137	103.244	104.363	107.932	109.073	57.302	57.910	58.524	
Depreciación		3.220	3.220	3.220	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	6.472	3.252	3.252	3.252	0	0	0	0	0	
Valor de Desecho		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	969.393	0	0	859.724	
Inversión		-682.910	0	0	-801.128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flujo de Caja		-682.910	41.481	41.914	-758.776	88.957	89.892	90.837	91.791	92.754	93.727	94.710	95.703	96.706	97.718	98.741	99.774	100.818	101.872	102.936	104.011	105.097	105.388	106.496	107.615	107.932	1.078.465	57.302	57.910	918.248

VAN (UF)	166.947
TIR	6,89%

- Los flujos de los terminales a expropiar están desfasados 3 años, de acuerdo a los supuestos. Esto hace que el VAN total no sea la suma de los VAN al inicio de cada proyecto de terminales.
- Los resultados globales del proyecto arrojan un **VAN positivo**, siendo la TIR (6,89%) mayor a la tasa de descuento empleada por lo que el **proyecto crea valor**.

# SENSIBILIZACIÓN DE RESULTADOS ANTE CAMBIO EN PARÁMETROS DE INGRESO Y GASTO

## Incremento Arriendo anual hasta año 25

Tasa anual	VAN	TIR	Escenario Base
1%	166.947	6,89%	
0%	62.276	6,34%	

## Gastos de Administración

Sobre Ingresos	VAN	TIR	Escenario Base
1,5%	166.947	6,89%	
2,5%	154.934	6,83%	

# REVISIÓN MODELO DE NEGOCIO

# LEY 21.082 – FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.

Según lo señalado en el Art. 23 de la Ley 21.082 del Fondo de Infraestructura S.A. se analizan los principales aspectos de la ley respecto de su implicancia en el proyecto analizado:

ART. 23	COMENTARIOS
a) Las condiciones de la operación (proyecto), sus efectos, su potencial impacto para Desarrollo País.	<p>El modelo de negocio planteado por Desarrollo País considera, mediante la adquisición de los terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED), el arriendo de dichos terrenos y construcciones existentes, a valores de mercado y con una rentabilidad en sintonía a la empleada para un proyecto social, a una entidad fiscal (DTPM) mediante un contrato de arriendo a largo plazo (25-30 años), resulta en un proyecto de bajo riesgo y sostenible en el tiempo.</p> <p>Como observación, considerar el riesgo reputacional asociado al buen manejo y gestión de los recursos, desarrollo del proyecto, administración de la operación, entre otros, dado que ante cualquier inconveniente durante la ejecución y/o operación podría afectar la reputación de Desarrollo País ante los accionistas, operadores, grupos de interés, entre otros.</p>
b) Las condiciones financieras del proyecto.	<p>El arriendo de los terminales a los valores de mercado definidos en el presente informe y con una rentabilidad en sintonía a la empleada para proyectos sociales (de bajo riesgo), genera un proyecto sostenible y que crea valor para Desarrollo País en el mediano y largo plazo. Por otro lado, al considerar un reajuste en los valores de arriendo de los terrenos se logra mantener la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto en el corto, mediano y largo plazo.</p> <p>Ahora bien, cabe precisar que la <b>rentabilidad estimada es conservadora</b> ya que corresponde a la Fase 1 del proyecto, que <b>sólo considera el arriendo de los terrenos y edificaciones existentes</b>. Posteriormente, se implementará la Fase 2, que incorpora el <b>desarrollo inmobiliario de equipamientos y servicios (estaciones intermodales, etc)</b> los cuales, al generar rentas adicionales, mejorarán la rentabilidad futura del proyecto.</p>
c) El cumplimiento con los mecanismos de neutralidad competitiva.	<p>En relación al principio de <b>neutralidad competitiva</b>, entendido como <i>“garantizar la igualdad de condiciones entre la empresa o entidad estatal y la empresa privada, sin ningún tipo de privilegio en el marco legal, regulatorio y normativo, ni en la forma que deben interpretarse las mismas, para el desarrollo de actividades económicas”</i>; a continuación, se señalan los principales ítems, que a juicio del consultor, respaldan la neutralidad competitiva de Desarrollo País:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La implementación de un Gobierno Corporativo asegura la autonomía e independencia de su directorio respecto a los accionistas (Fisco de Chile y Corfo) en la gobernanza y dirección de la empresa estatal, lo que permite no estar sujeta a los cambios políticos del gobierno de turno.</li><li>- Por otro lado, dicha estructura se encuentra en sintonía con los estándares internacionales de los países de la OCDE, al incorporar las variables ASG (Gobierno Corporativo, Social y Ambiental), que apuntan al cumplimiento de una ética empresarial, transparencia de la información y buenas prácticas frente a los accionistas, mercado de capitales e inversionistas privados, minimizando con ello, el riesgo de la entidad estatal.</li></ul>

LEY 21.082 – FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.

ART. 23	COMENTARIOS
d) La incorporación de criterios de equidad territorial y los intereses de cada región del país.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecto al modelo de negocios del proyecto evaluado, a juicio del consultor, se cumple con el principio de neutralidad competitiva ya que el proyecto introduce más competencia al sistema de transporte (baja barreras de entrada a partir de la separación de propiedad de terminales y operadores), abriendo la posibilidad de participación a nuevos operadores del sistema. Asimismo, el modelo de negocio permite que actores del mercado participen en la adquisición y arriendo de terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano, pudiendo hacerlo en igualdad de condiciones que la Sociedad.</li></ul>
	<p>A juicio del consultor, el proyecto de adquisición de los terminales del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED), cumple con el criterio de <b>equidad territorial</b> ya que incorpora los siguientes ítems:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La adquisición de los primeros 14 terminales ubicados en diversas comunas del Gran Santiago, que constituye el 1° paquete de terrenos a ser adquiridos por Desarrollo País, apunta al mejoramiento del Sistema de Transporte Público Metropolitano (RED) en su conjunto, beneficiando con ello, de forma equitativa desde una perspectiva territorial, a la población de las 35 comunas que conforman el Gran Santiago, mejorando la accesibilidad y conectividad al sistema RED.</li><li>- En segundo lugar, el proyecto busca a futuro integrar usos de transporte con infraestructura pública (por ejemplo, estaciones intermodales) con equipamientos y servicios en terminales que cuentan con norma mixta o de equipamiento, emplazados en comunas que presentan altos niveles de déficits de equipamientos según la información del Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano (SIEDU) del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), por lo que el proyecto representa una oportunidad para acotar las brechas actuales, apuntando a una mayor equidad territorial.</li><li>- La realización del proyecto ofrece una gran oportunidad para implementar un modelo pionero, que pueda ser replicado en otras regiones, a fin de mejorar y optimizar el sistema de transporte público en las principales ciudades del país, contribuyendo con ello, a mejorar la accesibilidad y conectividad, generando una mayor equidad territorial y calidad de vida de la población.</li><li>- Desde la perspectiva del <b>interés social</b>, el proyecto posee un <b>valor estratégico</b> al proponer que una entidad pública sea propietario de los terminales, entregando con ello, garantías para su <b>correcta utilización y funcionamiento</b> en el Sistema de Transporte Público Metropolitano. Por otro lado, al estar la propiedad de los terminales en manos de una sociedad anónima del Estado se pueden generar sinergias y eficiencias en la gestión y coordinación del sistema, como por ejemplo, a través de la coordinación con otros organismos (Metro de Santiago, EFE, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, etc) para el desarrollo de futuras estaciones intermodales, la coordinación con operadores para el arriendo de los terminales, garantizar un estándar mínimo infraestructura (pavimentos, baños, servicios, comedores), entre otros.</li></ul>

# LEY 21.082 – FONDO DE INFRAESTRUCTURA S.A.

ART. 23		COMENTARIOS
e) Los parámetros entregados por Desarrollo País para la evaluación técnico – económica del proyecto.		Los parámetros entregados por el mandante cumplen con los requerimientos para la elaboración del modelo financiero del proyecto de renta de los terminales.
	–	A modo de recomendación, se sugiere revisar el valor de tasación de los 7 terminales a expropiar, a ser adquiridos directamente por Desarrollo País, a fin de precisar en el modelo financiero el monto de inversión para cada uno de los terminales, particularmente, en aquéllos donde se observan las mayores diferencias en el valor de tasación y el valor ajustado definido en el presente informe.

# **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS**

# CONCLUSIONES

- Los resultados globales del proyecto, considerando los 7 terminales a expropiar (a ser adquiridos de forma directa por Desarrollo País) y 7 terminales expropiados (a ser aportados como capital al patrimonio de Desarrollo País), arrojan un **VAN positivo**, siendo la TIR (6,89%) superior a la tasa de descuento empleada (6%) por lo que el **proyecto crea valor**.
- Dicha rentabilidad corresponde a la Fase 1 del proyecto, que considera **solo el arriendo de los terrenos y edificaciones existentes**, mientras que la Fase 2 incorpora el desarrollo inmobiliario de **infraestructura, equipamientos y servicios (estaciones intermodales, etc)**. Por lo tanto, la **rentabilidad estimada es conservadora, debido a que no se consideran las rentas adicionales, en el mediano y largo plazo, que se obtendrán a partir de las futuras inversiones sobre los terrenos**.
- Los resultados globales del proyecto muestran que los valores de arriendo de mercado estimados para cada terminal, en base al estudio de mercado realizado, resultan algo **inferiores al valor de renta calculado a partir del valor de tasación de los terrenos**, definiéndose para los 14 terminales un valor de arriendo promedio, ponderado por superficie, de **0,0326 UF/m2 mensual**.
- Dicho valor representa el **valor base** de arriendo de los terminales de acuerdo a los valores de mercado actuales, ajustándose al alza en un 15%, llegando a un valor promedio, ponderado por superficie, de **0,0376 UF/m2 mensual**, como **valor objetivo de arriendo** dado **el valor estratégico de los terminales y para dar cobertura a eventuales costos adicionales de la operación que puedan surgir a futuro**. Dicho ajuste corresponde al piso del rango (entre 15% y 25%) que se emplea para este tipo de casos a juicio experto.



VISIÓN  
INMOBILIARIA

**El presente Informe ha sido elaborado  
Por: AGS Asesoría Estratégica**

*El presente archivo digital en formato editable de presentación Power Point (.ppt) es confidencial, y no puede ser usada o modificada salvo expresa autorización de AGS.*

*El uso no autorizado o la retención, difusión, divulgación, distribución, copia o reproducción de este archivo editable, está prohibida y puede ser sancionado criminalmente de acuerdo a los artículos 161 A y B del Código Penal chileno.*