



## **CONSULTORIA**

# **“ANALISIS DE LOS COSTOS EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES DE LA EMPRESA EFICIENTE UTILIZADA PARA REGULACIÓN TARIFARIA”**

## **ANEXO N°1 Levantamiento Información Sector Telecomunicaciones**



## **INDICE**

Proceso Tarifario de la Concesionaria CTC 2004-2009.....	3
Informe de Objeciones y Contraposiciones.....	3
Informe de Insistencia .....	21
Informe de Sustentacion .....	56
Proceso Tarifario de la Concesionaria Manquehue NET 2004-2009 .....	62
Informe de Objeciones y Contraposiciones.....	62
Informe de Insistencia .....	66
Informe de Sustentación .....	68
Proceso Tarifario de la Concesionaria VTR Banda Ancha S.A. 2007 – 2012.....	70
Informe de Objeciones y Contraposiciones.....	70
Informe de Insistencia .....	71
Informe de Sustentación .....	72

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria CTC 2004-2009**

### **Informe de Objeciones y Contraposiciones**

Bajo el acápite de “Costos de Inversión Administrativa”, se agrupan discrepancias respecto a cuatro grandes temas: Edificios Administrativos, Edificio Corporativo, Edificio de Atención Clientes y Equipamiento. El detalle de las discrepancias para estos cuatro temas es el siguiente:

#### **1) EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS**

##### **Estándar de Ocupación de espacio por Persona Edificios Administrativos (OBJ. 78)**

La concesionaria utiliza un estándar de ocupación de espacios por persona para los edificios administrativos de 14,27 m<sup>2</sup> por persona, el cual se origina de acuerdo a información de planos arquitectónicos elaborados por la concesionaria de los edificios tipos definidos (m<sup>2</sup> por tipo de edificio) y la cantidad de personas que operarían en dichos edificios, lo cual no considera un análisis de los espacios eficientes, ya que el análisis que realiza la facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile sólo plantea que los resultados son aceptables por la experiencia obtenida en el mercado, pero no fundamenta que dicho estándar es el más eficiente.

Se contrapropone utilizar un indicador de 12 m<sup>2</sup>/persona como estándar eficiente de espacio por persona para el dimensionamiento de las superficies totales a construir de los edificios administrativos. Este parámetro ha sido ampliamente discutido en procesos tarifarios anteriores y responde a un estándar eficiente usualmente utilizado por la misma industria.

### **Subdivisión Mínima de terreno para edificios administrativos (OBJ. 79)**

La subdivisión mínima de terreno es una de las restricciones de construcción presentadas por la concesionaria, siendo una de las bases para la determinación de la inversión total en terrenos y de la cual se obtiene en forma directa la superficie mínima de terrenos a comprar.

De esta forma, se observa que la concesionaria dispone de una superficie mínima promedio de 571,47 m<sup>2</sup>, para cada cuadrante de ubicación de edificios administrativos. Sin embargo, la concesionaria no reconoce la posibilidad de que aún cuando en el corto plazo existe esta restricción en virtud de disposiciones legales y ordenanzas municipales, siempre es posible dar un uso alternativo al terreno remanente en el largo plazo, horizonte en el cual se formula el presente estudio tarifario.

Se contrapone no utilizar el criterio de subdivisión mínima, dado que No corresponde a la empresa modelo considerar la restricción de subdivisión mínima a los terrenos puesto que, como se señaló el criterio de cálculo tarifario debe tener un enfoque de largo plazo. Por tal motivo se considera que la empresa puede adoptar esquemas alternativos y más eficientes al propuesto utilizando los recursos equivalentes al uso del terreno estrictamente necesario para el emplazamiento de los edificios administrativos.

Luego, se contempla la opción de contratar una servidumbre a perpetuidad e irrevocable dimensionada de acuerdo con cada requerimiento específico, mediante la cual se obtienen valores acordes con los criterios de eficiencia de la empresa modelo, cuyo costo por metro cuadrado se sitúa en media entre un 70% y un 130% del valor de mercado del terreno, por lo cual se adopta un 100% del valor de mercado por metro cuadrado como representativo.

### **Porcentaje de Ocupación por Comunas (OBJ. 80)**

El porcentaje de uso de suelo, fue determinado en forma específica para cada uno de los cuadrantes por la concesionaria, según el Plan Regulador de cada comuna, siendo uno de los factores determinantes en la cantidad de terrenos a comprar, y por tanto de los costos en inversión de terrenos para espacios administrativos. Se objeta la determinación de los porcentajes de uso de suelo para cada cuadrante de ubicación, dado que no cumplen con la eficiencia en uso de espacios correspondientes a la empresa eficiente. Lo anterior queda fundamentado por cuanto la subdivisión mínima asume una utilización completa del terreno en virtud de que las restricciones de corto plazo no son replicables en el largo plazo.

A juicio de la autoridad, no corresponde a la empresa modelo considerar porcentajes de utilización por comuna distintos al 100% para el emplazamiento de los edificios administrativos. Este planteamiento resulta ser una consecuencia directa de la objeción/contraproposición anterior.

### **Emplazamiento de los Edificios Administrativos (OBJ. 81)**

Se objetan los emplazamientos para los edificios administrativos de acuerdo a la información presentada por la concesionaria, ya que para la determinación de éstos no se aplican criterios de optimalidad económica habida consideración de las restricciones de calidad, accesibilidad, y otras, en relación con el costo de los terrenos para emplazar tales edificios. Por otra parte, debe tenerse presente que, de acuerdo a las Bases, para las inversiones en terrenos de la empresa eficiente “se utilizarán los precios de mercado”. Además, debe considerarse, igualmente, que “la cantidad, cobertura y localización eficiente de emplazamientos corresponderá a aquella que minimice el costo total de inversión y costos asociados a todos los elementos de red,...”. Finalmente, “para los efectos del diseño de los emplazamientos de red de la empresa eficiente sólo se podrán considerar restricciones geográficas y urbanísticas relevantes de las zonas de servicio de la concesionaria”. Por todo lo anterior, la concesionaria no se ha ajustado

cabalmente a las Bases al determinar los emplazamientos de edificios técnicos en los términos que lo ha propuesto.

Se contrapropone la determinación de los emplazamientos óptimos considerando el universo total de locaciones incluidos en el estudio de tasaciones presentado por la concesionaria, y tomando en cuenta las especificaciones requeridas para los edificios administrativos refiriéndose a lugares de fácil acceso, con buenas condiciones de movilización y a un costo razonable.

### **Mejoras (OBJ. 82)**

Los valores de mejoras de la inversión administrativa propuestos por la concesionaria, para edificios administrativos y de atención clientes, se objetan por no estar fundamentada su estricta necesidad para la operación de la empresa eficiente en el quinquenio en estudio. De acuerdo al numeral 5 del Capítulo V de las Bases, “En la determinación de los costos de cada servicio afecto a fijación tarifaria se considerarán sólo los costos de inversión, explotación y de capital, indispensables para proveerlos. En ningún caso se considerarán costos e inversiones destinadas a otros fines”, razón por la cual la concesionaria no se ha ajustado a éstas.

Se contrapropone no incluir el concepto de mejoras por no ser estrictamente necesario para el funcionamiento ni operación de la empresa eficiente en el horizonte del quinquenio en estudio.

El criterio utilizado supone una vida útil para los edificios técnicos, su habilitación y equipamiento superior a 5 años, por lo cual se prescinde de mejoras durante el período considerado para el cálculo tarifario.

### **Factor de Zona por Regionalización de Costos (OBJ. 83)**

Se objeta el uso del factor determinado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, por medio del cual se actualizan los costos de la Región Metropolitana con respecto del resto del país. Este factor alcanza un valor máximo de 1,85 en las Regiones XI y XII. Se objetan los factores de zona presentados por la concesionaria en virtud de que los cálculos para la determinación de los valores carecen de fundamentos estadísticos confiables, por cuanto se utilizan sólo tres datos para estimar las regresiones que respaldan dichos valores.

Se contrapropone el uso de un factor para corrección de costos igual a uno. Lo anterior se fundamenta en el hecho que bajo el concepto de empresa eficiente, ésta óptimamente comprará los insumos y utilizará mano de obra disponible en regiones, eliminando de esta forma los posibles costos de transporte de materiales y otros factores regionales que distorsionen los costos entre regiones. Lo anterior, dado que los costos unitarios considerados deben reflejar la situación del mercado que los abastece, por lo que ya incorpora las posibles distorsiones en las distintas regiones.

### **Costos de habilitación edificios administrativos (OBJ. 84)**

Se objetan los costos por concepto de habilitación de espacios utilizados por la concesionaria, por cuanto no cuentan con los fundamentos necesarios para su determinación en el modelo y no se corresponden con los estándares normales de la industria.

Se contrapropone considerar los siguientes estándares, Dado que dentro del costo de edificación se incluyen los costos de un edificio que se encuentra en condiciones de ser habilitado para su uso:

habilitación/equipamiento mobiliario y decoración, 15 UF por empleado;  
climatización y energía, 10 UF por empleado;  
otros (pintura, cuadros, etc) 2 UF por empleado

todo lo cual genera un estándar de 2,25 UF por m<sup>2</sup>.

Estos valores han sido utilizados en otros procesos tarifarios validados por la revisión efectuada por las empresas y las recomendaciones emanadas de las comisiones periciales respectivas.

### **Costo de seguridad de edificios administrativos (OBJ. 85)**

Se objeta el costo de seguridad presentado por la concesionaria dado que hoy en día existen tecnologías costo eficientes para las instalaciones de seguridad a través de sistemas de circuito cerrado e Internet.

Se contrapropone un costo de seguridad de 0,48 UF/m<sup>2</sup> de acuerdo a información de mercado que es posible encontrar en la industria. Este valor se obtuvo de las informaciones de costos presentadas por las concesionarias en otros procesos tarifarios, las cuales han sido revisadas y validadas por las comisiones periciales respectivas.

## **2) EDIFICIO CORPORATIVO**

### **Superficie a construir para el Edificio Corporativo (OBJ. 86)**

La concesionaria utiliza para estimar la superficie a construir del edificio corporativo índices iniciales del edificio real, obteniendo una superficie total de 25.774 m<sup>2</sup>. No obstante, en dicha estimación no se fundamenta que estos índices sean los que se deben utilizar en la empresa eficiente. Por tanto se objeta la superficie a construir por no estar debidamente fundamentada.



Se contrapropone una superficie total de 12.792 m<sup>2</sup>, para lo cual se utilizó un indicador de 12 m<sup>2</sup>/persona como estándar eficiente de espacio por persona para el dimensionamiento del edificio Corporativo y la dotación de la gerencia centralizada de la empresa eficiente. Cabe notar que los 12 m<sup>2</sup>/persona son los mismos utilizados para los edificios administrativos. No obstante lo anterior, se fundamenta este índice en el sentido de que es un promedio general, reconociendo que para ciertos tipos de edificaciones el estándar debiese ser menor a los 12 m<sup>2</sup>/persona y para otras edificaciones con necesidad de espacios más holgados debiese ser mayor. Por lo tanto, en promedio sigue siendo válido incorporar como valor único los 12 m<sup>2</sup>/persona. Este parámetro ha sido ampliamente discutido en procesos tarifarios anteriores y responde a un estándar eficiente usualmente utilizado por la misma industria.

#### **Costo de edificación del Edificio Corporativo (OBJ. 87)**

La concesionaria utiliza un costo de edificación para el edificio Corporativo de 85,46 UF/m<sup>2</sup>, fruto de tasaciones efectuadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Dicho valor corresponde al máximo encontrado en el mercado, no existiendo justificación por la concesionaria de dicha decisión, por lo que su adopción no es una determinación económicamente eficiente de las exigidas por la ley y las Bases. En este sentido, las Bases disponen que “para los costos de edificios, ....., los costos a utilizar podrán provenir de los valores promedio observados en los últimos proyectos ejecutados o licitaciones. El uso de otros antecedentes deberá quedar justificado en el estudio”.

Se contrapropone un costo de edificación de 35 UF/m<sup>2</sup> (no considera costos de habilitación) de acuerdo a los estándares de mercado para la construcción de un edificio que cumple con las características necesarias y en sintonía con el concepto de empresa eficiente. Este valor corresponde al estándar de mercado para oficinas tipo plantas libres para Santiago y ha sido recomendado luego del análisis exhaustivo del tema por parte de la comisión pericial en el proceso anterior. El criterio utilizado es válido, ya que los valores de edificación se han mantenido prácticamente constantes en los últimos

años de acuerdo a los estudios realizados por las empresas de estudios del mercado inmobiliario.

### **Costo del terreno del Edificio Corporativo (OBJ 88)**

La concesionaria utiliza un valor de 29 UF/m<sup>2</sup> para evaluar el valor del terreno donde se emplaza el edificio corporativo, en circunstancias que existen lugares de similares características a un menor valor. A este respecto, debe tenerse presente que, de acuerdo a las Bases, para las inversiones en terrenos de la empresa eficiente “se utilizarán los precios de mercado”. En efecto, atendida la libertad de la concesionaria para determinar autónomamente el emplazamiento de sus edificaciones corporativas, no procede trasladar

los costos asociados a una solución ineficiente de tal tipo a la empresa eficiente, cuyos emplazamientos deben contribuir a obtener el menor costo de producción posible dada la naturaleza del servicio, de acuerdo al párrafo 3º del numeral 4º del Capítulo V de las bases.

Se contrapropone ubicar el edificio corporativo de la empresa eficiente en una superficie que cumpla con las restricciones físicas y normativas relevantes definidas para la empresa eficiente con un costo de 12 UF/m<sup>2</sup> en el costo del terreno, valor que es presentado por la empresa para terrenos en el Centro de Santiago en la pagina 23 cuadrícula 4C. Esta ubicación cumple con las condiciones de accesibilidad, presencia corporativa, etc., definidas por la misma concesionaria para la ubicación de su centro corporativo.

### **Costo de seguridad del Edificio Corporativo (OBJ. 89)**

Se objeta el costo de seguridad de 1,4 UF/m<sup>2</sup> presentado por la concesionaria por no estar acorde al valor estándar que se maneja en la Industria.

Se contrapropone un costo de seguridad de 0,48 UF/m<sup>2</sup> de acuerdo a información de mercado que es posible encontrar en la industria. Este valor se obtuvo de las informaciones de costos presentadas por las concesionarias en otros procesos tarifarios.

### **Costos de habilitación Edificio Corporativo (OBJ. 90)**

Se objetan los costos por concepto de habilitación de espacios utilizados por la concesionaria de 6,46 UF/m<sup>2</sup>, por cuanto no cuentan con los fundamentos necesarios para su determinación en el modelo y no se corresponden con los estándares normales de la industria.

Se contrapropone considerar los siguientes estándares, Dado que dentro del costo de edificación se incluyen los costos de un edificio que se encuentra listo para ser utilizado

habilitación/equipamiento mobiliario y decoración, 15 UF por empleado;  
climatización y energía, 10 UF por empleado;  
otros (pintura, cuadros, etc) 2 UF por empleado

todo lo cual genera un estándar de 2,25 UF por m<sup>2</sup>. Estos valores han sido utilizados en otros procesos tarifarios validados por la revisión efectuadas por las empresas y las recomendaciones emanadas de las comisiones periciales respectivas.

### 3) EDIFICIOS DE ATENCIÓN CLIENTES

#### **Tipos de edificios para Atención Clientes (OBJ. 91)**

Se objetan los m<sup>2</sup> definidos por la concesionaria para los edificios de atención clientes de los tipos C y D, ya que de acuerdo a las características funcionales requeridas es posible optimizar espacios sin que por ello haya un detrimento en la calidad de atención.

Tipo	Tipo C	Tipo D
Superficie (m <sup>2</sup> )	250	320

Se contrapropone utilizar los siguientes m<sup>2</sup> por tipo de edificio de acuerdo a estándares de mercado para habilitaciones de atención a clientes, ya que la tendencia observada en la industria indica que surgen nuevas formas de atención de público no presenciales que conducen a una reducción de los requerimientos de estas superficies.

Tipo	Tipo C	Tipo D
Superficie (m <sup>2</sup> )	250	320

#### **Tipo Edificio de Atención Clientes por Agencia/Localidad (OBJ. 92)**

Se objeta la distribución de edificios tipos (A,B,C,D) para la Atención de Clientes en las distintas localidades presentada por la concesionaria, ya que no se encuentra debidamente justificada que dicha distribución de tipo de edificios por Localidad sea la más eficiente, no habiéndose ajustado tal decisión a criterios de eficiencia técnica económica, de acuerdo al párrafo 3º del numeral 4º del Capítulo V de las Bases.

Se contrapropone una distribución de los tipos de edificios acorde a las necesidades de la empresa eficiente, que contenga una repartición de los edificios de atención clientes necesarios para cada una de las agencias o localidades como se muestra en el anexo adjunto denominado Emplazamiento de Edificios Atención de Público y en virtud de la

información presentada por la propia concesionaria. Tal contrapropuesta se encuentra contenida en el modelo tarifario.

### **Costos de Habilitación (OBJ. 93)**

Se objetan los costos por concepto de habilitación de espacios de atención de público utilizados por la concesionaria, los cuales se obtienen del estudio de inversiones y gastos en construcción, habilitación y seguridad por cuanto no cuentan con los fundamentos necesarios para su determinación en el modelo y no se corresponden con los estándares normales de la industria.

REGIÓN	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
I	11,75	14,65	12,33	11,23
II	9,96	12,54	10,55	9,58
III	8,98	11,43	9,62	8,74
IV	9,35	11,88	9,98	9,07
V	9,82	12,43	10,42	9,46
VI	9,14	11,64	9,76	8,86
VII	9,26	11,78	9,88	8,97
VIII	8,66	11,05	9,28	8,42
IX	8,82	11,24	9,43	8,57
X	10,13	12,75	10,67	9,69
XI	12,73	14,53	11,86	10,76
XII	15,22	17,46	14,29	12,97
Metropolitana	9,31	11,84	9,73	8,80

Además se objeta el costo de habilitación de UPS por no estar fundamentado que sea necesario para la operación de la empresa eficiente.

Se contrapropone considerar los siguientes estándares, Dado que dentro del costo de edificación se incluyen los costos de un edificio que se encuentra listo para ser utilizado,

habilitación/equipamiento mobiliario y decoración, 15 UF por empleado;  
 climatización y energía, 10 UF por empleado;  
 otros (pintura, cuadros, etc.) 2 UF por empleado,

todo lo cual genera un estándar de 2,25 UF por m<sup>2</sup>. Estos valores han sido utilizados en otros procesos tarifarios validados por la revisión efectuadas por las empresas y las recomendaciones emanadas de las comisiones periciales respectivas.

### Costo de Seguridad (OBJ. 94)

Se objeta el costo de seguridad presentado por la concesionaria por no estar acorde a valores de mercado estándares que se manejan en la Industria.

REGIÓN	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
I	1,96	1,96	1,96	1,96
II	1,96	1,96	1,96	1,96
III	1,68	1,68	1,68	1,68
IV	1,69	1,69	1,69	1,69
V	1,54	1,54	1,54	1,54
VI	1,68	1,68	1,68	1,68
VII	1,68	1,68	1,68	1,68
VIII	1,75	1,75	1,75	1,75
IX	1,75	1,75	1,75	1,75
X	1,75	1,75	1,75	1,75
XI	2,59	2,59	2,59	2,59
XII	2,59	2,59	2,59	2,59
Metropolitana	1,40	1,40	1,40	1,40

Se contraponen costo de seguridad de 0,48 UF/m<sup>2</sup> para todas las regiones y tipos de edificios. Este valor se obtuvo de las informaciones de costos presentadas por las

concesionarias en otros procesos tarifarios. Estos valores consideran soluciones de tipo circuito cerrado y sistemas basados en internet.

### **Costo de arriendo de Oficinas (OBJ. 95)**

Se objetan los costos de arriendos de oficinas para las localidades que se señalan a continuación, por no estar debidamente fundamentados de acuerdo a un criterio de optimalidad económica, respecto de los valores de mercado que se pueden obtener para el arrendamiento de oficinas.

Localidad	Arriendo UF/m <sup>2</sup> mes
Arica	0,64
Iquique	0,86
Antofagasta	0,70
Copiapó	0,50
Coquimbo	0,55
La Serena	0,66
Ovalle	0,54
Valparaíso	0,84
Viña del Mar	1,25
Calle Larga	1,10
San Esteban	1,00
San Antonio	0,73
Rancagua	0,82
Mostazal	0,44
San Vicente	0,44
Talca	0,47
Curicó	0,45
Linares	0,58
Concepción	0,43
San Pedro	0,43
Temuco	0,78

Localidad	Arriendo UF/m <sup>2</sup> mes
Pucón	0,60
Puerto Montt	0,70
Osorno	0,73
Valdivia	1,00
Puerto Varas	0,44
Coyhaique	0,44
Irarrázabal	0,88
Panorámico	1,34
Policentro	1,34
Puente Alto	0,73
Santa Rosa	0,51
Amunátegui	0,70
Metro Moneda	0,72
Santa Lucía	0,72

Estos precios se han obtenido de los valores obtenidos de publicaciones de la prensa nacional y regional y de publicaciones de empresas de análisis del mercado inmobiliario.

Se contraponen los siguientes costos de arriendos de oficinas para cada una de las localidades definidas de acuerdo a información que es posible encontrar en el mercado y que permite una atención a clientes acorde a las exigencias de la empresa eficiente para cada una de las localidades.

Localidad	Arriendo UF/m <sup>2</sup> mes
Arica	0,4
Iquique	0,4
Antofagasta	0,4
Copiapó	0,4
Coquimbo	0,5



Localidad	Arriendo UF/m <sup>2</sup> mes
La Serena	0,5
Ovalle	0,4
Valparaíso	0,5
Viña del Mar	0,5
Calle Larga	0,2
San Esteban	0,2
San Antonio	0,4
Rancagua	0,4
Mostazal	0,4
San Vicente	0,4
Talca	0,4
Curicó	0,4
Linares	0,4
Concepción	0,5
San Pedro	0,4
Temuco	0,4
Pucón	0,4
Puerto Montt	0,4
Osorno	0,4
Valdivia	0,4
Puerto Varas	0,4
Coyhaique	0,4
Irarrázabal	0,5
Panorámico	0,5
Policentro	0,5
Puente Alto	0,4
Santa Rosa	0,4
Amunátegui	0,5
Metro Moneda	0,5
Santa Lucía	0,5

#### **Factor de Zona por Regionalización de Equipamiento (OBJ. 86)**

Se objeta el uso del factor determinado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, por medio del cual se actualizan los costos de la Región Metropolitana con respecto del resto del país. Se objetan los factores de zona presentados por la concesionaria por no estar debidamente fundamentado.

Se contrapropone el uso de un factor para corrección de costos igual a uno. Lo anterior se fundamenta en el hecho de que bajo el concepto de empresa eficiente, ésta óptimamente comprará los insumos, eliminando costos de transporte y otros factores regionales que distorsionen los costos entre regiones, dado que los costos considerados reflejan la situación promedio del mercado que incorpora las distorsiones en las distintas regiones .

#### **4) EQUIPAMIENTO**

##### **Equipamiento de Escritorio por Persona (OBJ. 97)**

Se objeta el costo de equipamiento de escritorio por persona, que alcanza un total de \$69.618 (IVA incluido), el cual incluye 1 corchetera de escritorio, 1 perforadora de escritorio, 1 calculadora, 1 porta taco, 1 mouse pad ergonómico, 1 protector de pantalla de PC y un 7% del total correspondiente a otros menores, por no fundamentarse que sean necesarios para el correcto desempeño del personal de la empresa eficiente. De esta forma, el equipamiento propuesto por la concesionaria no se ajusta a los requerimientos de la empresa eficiente, dado que no se ha justificado que sean indispensables para la normal operación y funcionamiento de ésta. De acuerdo al párrafo 1º del numeral 5 del Capítulo V de las Bases, “En la determinación de los costos de cada servicio afecto a fijación tarifaria se considerarán sólo los costos de inversión, explotación y de capital, *indispensables* para proveerlos. En ningún caso se considerarán costos e inversiones destinadas a otros fines”

Se contrapropone considerar un equipamiento compuesto por: 1 corchetera de escritorio, 1 perforadora de escritorio, 1 porta taco y el costo del 7% correspondiente a otros menores, luego, el nuevo costo total por concepto de equipamiento de escritorio por persona es de \$12.469 (sin IVA). La exclusión de los costos correspondientes a: 1 calculadora, 1 mouse pad ergonómico y 1 protector de pantalla de PC no afectará el rendimiento de la empresa eficiente, por cuanto no son artículos indispensables para la prestación de los servicios regulados.

### **Equipo Adicional para Sala de Reuniones (OBJ. 101)**

Se objeta el costo total de equipos adicionales para salas de reuniones de \$3.391.360 (IVA incluido), que incluye: 1 equipo de video conferencia, 1 televisor 25" y un video, por no estar fundamentado que sean estrictamente necesario para el correcto desempeño de la empresa eficiente. De esta forma, el equipamiento propuesto por la concesionaria no se ajusta a los requerimientos de la empresa eficiente, dado que no se ha justificado que sean indispensables para la normal operación y funcionamiento de ésta. De acuerdo al párrafo 1º del numeral 5 del Capítulo V de las Bases, "En la determinación de los costos de cada servicio afecto a fijación tarifaria se considerarán sólo los costos de inversión, explotación y de capital, *indispensables* para proveerlos. En ningún caso se considerarán costos e inversiones destinadas a otros fines"

Se contrapropone un costo total de \$286.000 (IVA incluido), el cual considera 1 televisor 25" y un DVD con un costo \$32.000. La exclusión de los costos correspondientes a: 1 equipo de video conferencia no afectará el rendimiento de la empresa eficiente, por cuanto no es un artículo indispensable para la prestación de los servicios regulados.

### **Costo Total en Inversión Administrativa (OBJ. 102)**

Se objeta el costo total de inversión administrativa presentado por la concesionaria, por estar calculado sobre valores que no contemplan la asignación de recursos eficientes para los costos administrativos que debiera tener la empresa eficiente, según se fundamenta en las objeciones anteriores.

(Millones \$ Dic. 02)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inversión Administrativa	108.071	1.909	1.909	1.909	1.909	1.909

Se contrapropone una inversión para el proyecto de reposición, calculada en base a los valores indicados en las respectivas contraproposiciones, de acuerdo a los cálculos realizados por la autoridad en su modelo.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria CTC 2004-2009**

### **Informe de Insistencia**

#### **Estándar de Ocupación de Espacio por Persona Edificios Administrativos**

Telefónica CTC fundamentó su propuesta de estándar de utilización de espacio por persona en base a una metodología desarrollada por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile en su estudio de Espacios Totales, cuyos profesionales contaron con todos los planos de distribución de personal administrativo, especificaciones técnicas de los edificios, especificaciones del mobiliario, equipamiento, roles y organigramas. Respecto del cuestionamiento que hacen los Ministerios al alcance de este estudio, los mismos consultores aclaran lo siguiente:

“El Estudio Espacios Totales, no corresponde a una proposición o sugerencia del Equipo de profesionales que desarrollaron el Estudio, sino el resultante de un análisis de diferentes antecedentes objetivos y comprobables tales como:

“Organigrama cuantitativo que define las cantidades totales de personal en cada una de las Tipologías de Edificios, necesario para el funcionamiento de la Empresa Eficiente.

“Definición de los distintos Roles del Organigrama Cuantitativo en cuanto a la dimensión del espacio útil mínimo de funcionamiento necesarios para desempeñar de manera eficiente la función asignada.

“Definición de tres tipologías de edificios administrativos”

Del análisis detallado de estos antecedentes se procedió a validar la información, esto es estudiar si las dimensiones útiles antropométricas propuestas para un determinado Rol, eran las adecuadas para desempeñar la función propuesta de manera eficiente. Se concluyó que en la mayoría de los casos estas dimensiones útiles eran las apropiadas y se encontraban en los rangos mínimos de superficie estándar. “En algunos casos se determinó que las dimensiones útiles asignadas eran inferiores a los rangos mínimos de

superficie necesarios para desempeñar la función. El detalle de estos resultados se encuentra precisamente en los comentarios y conclusiones del informe.

“Una vez que se contó con las dimensiones útiles mínimas de funcionamiento para cada uno de los roles, se procedió a validar los organigramas cuantitativos del personal, distribuidos en las plantas de los edificios tipo y sus relaciones espaciales y funcionales.

“Se determinó la validez de las superficies de espacios de uso común tales como: circulaciones, escaleras, vestíbulos y zonas de espera, servicios higiénicos, comedores, cocinas, archivos, bodegas, salas de instalaciones y espacios verticales de interconexión de instalaciones.

“Se verificó además la validez de las dimensiones propuestas para los muros y columnas estructurales, tabiques secundarios y otros elementos.

“Se concluyó que el diseño de estas unidades tipo, estaban resueltas de manera eficiente y de acuerdo a los rangos mínimos de dimensión y, de acuerdo a los estándares y exigencias de las normas chilenas y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, instrumentos utilizados como reguladores para la determinación de los espacios mínimos de seguridad, en los edificios privados que reúnen un número importante de personas, así como los edificios de atención de público.

“Finalmente resulta conveniente señalar dos comentarios:

“Este promedio se refiere a las áreas útiles de cada uno de los tipos de Edificios, objetivo principal de este estudio, esto es descontando las dimensiones y superficies que ocupan los muros y columnas estructurales de los edificios, además de los esquemas de fachadas, ventanas y tabiquería divisoria interiores de piso a cielo.

“El incremento promedio estándar a considerar para este tipo de Edificios es de un 8%.

“El resultado de las superficies Totales Construidas, necesarias para el funcionamiento eficiente de cada una de los Tipos de Edificios se encuentra en el capítulo 3, Desarrollo, Cuadros Resumen de cada uno de los tipos de Edificios, del anexo B.6.3 Estudio Espacios Totales.

“La solución arquitectónica propuesta para cada uno de los Tipos de Edificios, esto es, núcleos concentrados de servicios comunes y circulaciones verticales en los extremos y plantas libres en el sector central, es generalmente la forma más eficiente, flexible y económica de resolver, según los estándares de construcción utilizados en la actualidad.”

La autoridad afirma en su Objeción que la Universidad de Chile **“sólo plantea que los resultados son aceptables por la experiencia obtenida en el mercado, pero no fundamenta que dicho estándar es el más eficiente”**.

Sin embargo, la conclusión de la carta de la Universidad de Chile al respecto textualmente señala: **“Se concluyó que en la mayoría de los casos estas dimensiones útiles eran las apropiadas y se encontraban en los rangos mínimos de superficie estándar. “En algunos casos se determinó que las dimensiones útiles asignadas eran inferiores a los rangos mínimos de superficie necesarios para desempeñar la función.”**

Lo anterior demuestra que la propuesta de Telefónica CTC sí cumple los criterios de eficiencia ya que se encuentra en los rangos mínimos de superficie estándar. Por el contrario, la superficie por persona propuesta por los Ministerios de 12 m<sup>2</sup>/Persona, no especifica los roles, parámetros, supuestos, consideraciones, planos tipos, etc., usados en la determinación de la superficie por persona, indicando solamente, sin ningún respaldo, que este parámetro es eficiente.

### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se debe utilizar el estándar de ocupación de 14,27 m<sup>2</sup>/persona para los edificios administrativos determinado por la Universidad de Chile, organismo independiente de Telefónica CTC.

**Recomendación de la Comisión Pericial:** a favor de la empresa.

### **Subdivisión Mínima de Terreno para Edificios y Porcentaje de ocupación por Comunas**

De acuerdo a los argumentos de la empresa, debe tenerse presente que para que un edificio pueda contar con la recepción municipal y con patentes comerciales correspondientes que le permitan operar, la edificación debe cumplir a cabalidad con la normativa sobre subdivisión mínima y porcentaje de uso de suelo, cuestión que resulta imposible si se aplicara el sistema de “servidumbres perpetuas” contrapropuesto por los Ministerios. En este sentido, para que pueda construirse el respectivo edificio, la Empresa Eficiente deberá contar con la totalidad del terreno exigido para el emplazamiento del mismo, cuestión que se traducirá en un aumento del costo de transacción de la “servidumbre perpetua” contrapropuesta por los Ministerios, el que considerará ya no sólo parte, sino lisa y llanamente todo la extensión del terreno de propiedad del tercero, más la respectiva rentabilidad exigida por el dueño de dicho terreno.

### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que el diseño de la Empresa Eficiente debe considerar las restricciones normativas y urbanísticas de porcentaje de uso de suelo y subdivisión mínima, de acuerdo a lo propuesto por Telefónica CTC, en la determinación de las superficies totales de terrenos mínimos a comprar para el emplazamiento de los edificios administrativos.

**Recomendación de la Comisión Pericial:** aplicar las normativas de porcentaje de ocupación y de subdivisión mínima

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**



En virtud de la recomendación de la Comisión Pericial, la empresa insiste en la inclusión de esta normativa en la determinación de los costos de inversión en terreno para edificios administrativos y, por coherencia, en todos aquellos terrenos requeridos para los otros tipos de edificios.

Respecto a esta materia la Comisión Pericial realizó una recomendación conjunta en la respuesta a otra Consulta (N°43), en la que incluyó además la materias relativas a costo del terreno, costo de edificación (sin habilitación) y costo de seguridad de los edificios administrativos y edificio corporativo.

Telefónica CTC **modifica su propuesta para incorporar la recomendación de la Comisión Pericial de utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno.** Estos valores han sido descompuestos en valores para cada una de los ítems mencionados de manera de mantener la coherencia del modelo de inversión administrativa diseñado por Telefónica CTC.

### **Emplazamiento de los Edificios Administrativos**

De acuerdo a la empresa, la Contraproposición de emplazamientos, no cumple ni siquiera con las especificaciones que la misma autoridad definió en su Contraproposición para un edificio de este tipo: *“fácil acceso, con buenas condiciones de movilización y a un costo razonable”*.

Lo anterior se verifica al analizar los emplazamientos contrapropuestos por los Ministerios, los que fueron definidos según los cuadrantes de los planos de las guías telefónicas de cada ciudad, con un conocimiento mínimo de los sectores propuestos, citando algunos ejemplos en varias comunas del país. A modo de ejemplo:

Iquique (hoja 2, 6A), se contrapropone un sector en la periferia oriente de la ciudad, colindante con el desierto. Es un sector con poca locomoción y mala seguridad. ¡No cumple con los criterios!

Punta Arenas (hoja 4, 1C), el 70% del sector corresponde al Estrecho de Magallanes, mientras que el resto del sector está muy alejado del centro.

Independencia (hoja 23, 3A), sector poblado sólo en un 50%, se encuentra entre dos estadios y se encuentra parte del río Mapocho en él. Está alejado del centro de la Comuna que presenta costos/m<sup>2</sup> levemente superiores (de 4.6 a 5.1 UF/m<sup>2</sup>). ¡No cumple con los criterios!.

Santiago (hoja 23, 6A), sector con pocos accesos a vías de locomoción, ubicado entre García Reyes con Herrera y Catedral con Erasmo Escala, alejado del centro de la comuna y del metro, seguridad regular. ¡No cumple con los criterios.

La Florida (hoja 43, 4E), sector en la periferia de la ciudad con escasa movilización y vías de accesos, su urbanización es incompleta, mala seguridad. ¡No cumple con los criterios!.

De dicho análisis queda en evidencia que gran parte de los emplazamientos contrapropuestos por los Ministerios se definieron sólo por un criterio irracional y de mínimo costo, sin resguardar que sean funcionales al uso que se les dará.

### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se deben utilizar los emplazamientos propuestos por Telefónica CTC para los edificios administrativos propuestos.

### **Recomendación de la Comisión Pericial:**

La Comisión Pericial realizó una recomendación conjunta en la respuesta a la Consulta N°43, en la que incluyó además la materias relativas a costo del terreno, costo de edificación (sin habilitación) y costo de seguridad de los edificios administrativos y edificio corporativo. Telefónica CTC modifica su propuesta para incorporar la recomendación de la Comisión Pericial de utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el

Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno.

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Respecto a esta materia Telefónica CTC modifica su propuesta para incorporar la recomendación de la Comisión Pericial de utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno. Estos valores han sido descompuestos en valores para cada una de los ítems mencionados de manera de mantener la coherencia del modelo de inversión administrativa diseñado por Telefónica CTC.

### **Mejoras**

Telefónica CTC insiste en su propuesta considerando que las mejoras contemplan todas las inversiones derivadas de los ajustes, adecuaciones y/o cambios de espacios, necesarios ante una necesidad de modificación funcional de los mismos o redistribución del personal que trabaja en ellos. En este ítem se reflejan también aquellos costos de mejoramiento de infraestructura de los espacios, de modo de adecuar y mantener en óptimas condiciones los recintos de atención de público y oficinas administrativas.

La inversión en mejoras considera tanto los costos de mejoramiento de la infraestructura de recintos construidos por la Empresa Eficiente como los costos de mejoramiento de la infraestructura de los recintos arrendados, que es el caso de los edificios de atención de público. En ambos casos, este costo sólo comienza a reflejarse a partir del año 1, pues en el año 0 los recintos no requerirán más intervenciones que las de la construcción misma, en el caso de los edificios administrativos, y de la habilitación en el caso de los edificios de atención de público.

La Empresa Eficiente necesita invertir en readecuaciones de espacios para afrontar las cambiantes condiciones que le presenta su medio ambiente, tales como cambios estructurales, creación y/o eliminación de unidades organizativas, cambios en las

metodologías y en los procesos de desarrollo de sus funciones, cambios en la legislación, etc. Por ejemplo, este año se debe cumplir con la normativa sobre construcción de rampas para discapacitados en todos los espacios de atención de público (en el año 1999 esta mejora aún no se visualizaba). Otro ejemplo fue el ajuste organizacional de Telefónica CTC ante el aumento de la morosidad, lo que obligó a cambios en la distribución de los espacios administrativos y espacios comerciales (en el año 1999 esta mejora aún no se visualizaba). Otro ejemplo, consiste en cambiar partes de equipos que implican un aumento de la vida útil, tales como unidades compresoras y motoventiladores de los equipos de climatización, etc.

En los espacios administrativos se consideró un porcentaje en mejoras igual al 1.8% anual del total de inversiones de dichos espacios, mientras que en los espacios de atención de público se consideró un porcentaje igual al 9,6% anual de la inversión de dichos espacios. En este último caso, se utilizó un porcentaje mayor porque, al ser estos espacios arrendados, la inversión total sobre la cual se calculan las mejoras es bastante menor que la de los espacios administrativos (las mejoras de los espacios de atención de público se calculan sólo sobre la inversión en habilitación, seguridad y equipamiento).

La inversión anual en mejoras por  $m^2$ -año, para espacios de Atención de Clientes, de acuerdo al modelo original de Telefónica CTC, alcanza a la suma de 0,37 (UF/ $m^2$  - año), es decir, para un espacio de atención de público del tipo B (60  $m^2$ ), se dispone de un valor igual a 22.24 (UF - año), esto es, del orden de los \$ 375.000 mil pesos anuales, cifra más que razonable para cubrir las modificaciones que este ítem incluye. Para los espacios administrativos las mejoras alcanzan a la suma de 1,20 (UF/ $m^2$  - año).

A juicio de la empresa, en la Objeción y Contraproposición las autoridades excluyeron un costo indispensable para la prestación del servicio regulado, como lo era el costo por mejoras de la inversión administrativa, infringiendo el artículo 30 A de la Ley y las Bases Técnico-Económicas.

### Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia

Mejoras	Espacios Administrativos y Administrativos para Técnicos	Espacios de Atención de Público
Versión Original	1,8% de la Inversión	9,6% de la Inversión
Versión Modificada	1,8% de la Inversión	9,6% de la Inversión

En el modelo de cálculo se insiste en la propuesta original conservando los porcentajes de Mejoras propuestos por Telefónica CTC.

### Factor de Zona por Regionalización de Costos

Telefónica CTC insiste en los factores de zona utilizados en su Estudio Tarifario para la inversión en habilitación, seguridad y UPS, y para el gasto de mantención de equipos para telefonía, en el caso de los edificios Administrativos; y para la inversión en habilitación, UPS, seguridad y equipamiento, y para el gasto de mantención de la UPS, en el caso de los edificios de Atención de Público, pues están debidamente justificados y fundamentados de acuerdo a lo establecido en las Bases y por lo tanto corresponde su aplicación tal cual los propuso.

Cabe señalar que en relación a esta materia existe una evidente inconsistencia en el criterio aplicado por los Ministerios, pues si bien en Contraproposición N°64 reconocen la validez de utilizar factores de zona debido a la necesidad de reflejar adecuadamente los mayores costos que enfrenta la Empresa Eficiente para la instalación (viáticos y traslados del personal especializado) y transporte de equipos, sin embargo en las objeciones N° 83 y 96, objeto de esta insistencia, los Ministerios proponen factores de zona iguales a uno.

Por otra parte, en el proceso tarifario anterior los Ministerios sí utilizaron factores de zona en su Informe de Sustentación, argumentando que “El factor de Ajuste contiene una componente de ajuste geográfico de la mano de obra y de transporte para el caso de los materiales”. Tal cual lo establecen las Bases en su numeral V.5 Criterios de

Costo, “Las fuentes para la determinación de costos serán las más pertinentes en cada caso, pudiendo utilizarse tanto fuentes internas como externas para la determinación o estimación de datos específicos, siempre mostrando la fuente, sustento y validez de dicha información. En el caso de fuentes externas, las entidades que proporcionan información deberán ser empresas de reconocido prestigio y de amplia trayectoria nacional o internacional, que hayan participado en proyectos de similar magnitud a los requeridos por la Empresa Eficiente”.

Coincidente con el criterio establecido en las Bases, las inversiones y gastos de los edificios tipo fueron determinados por la Universidad de Chile, organismo de amplia experiencia y trayectoria en el país. Esto incluye los factores de zona que se incluyeron implícita y explícitamente en el modelo de costo. Los factores de zona, son un costo indispensable e ineludible que debe asumir la Empresa Eficiente, es decir, para que se puedan llevar a cabo todos los proyectos que requiere la Empresa Eficiente, ésta debe pagar a sus proveedores por los trabajos realizados, los cuales incluyen necesariamente los factores de zona. Desconocer lo anterior por parte de los Ministerios, implica subestimar la inversión en edificios requerida por la Empresa Eficiente, contraviniendo las Bases y la Ley. Las diversas especialidades involucradas en la construcción y habilitación de edificios, requieren de técnicos especializados, por lo que es evidente que se requiere entre otras cosas del pago de viáticos (por Ej.: estadía y alimentación), traslados del personal especializado (por Ej.: pasajes), transporte de materiales y herramientas (por Ej.: camionetas, bencina, seguros, etc.), gastos administrativos (el proveedor debe preparar cada viaje), para poder colocar en operación dichos equipos.

### **c) Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Se insiste en los valores determinados por la Universidad de Chile y entregados en los documentos del proceso Tarifario.

### **Costos de Habilitación Edificios Administrativos, Edificio Corporativo y Espacios de Atención de Público**

Los valores propuestos por Telefónica CTC para las inversiones en habilitación de los edificios, se basaron en el estudio realizado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile.

El estudio mencionado, tuvo a la vista los planos y especificaciones técnicas de los edificios tipos (administrativos y de atención de clientes), y los precios de mercado para su dimensionamiento. Respecto de los costos de habilitación, en carta enviada por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile aclara, lo siguiente:

“El Estudio de Costos de Construcción y Mobiliario que da origen a los resultados contenidos en el Apéndice B.6.1 Costos Construcción del Estudio Tarifario, no corresponde a una proposición o sugerencia de Telefónica CTC, sino que, corresponde al resultado del análisis de diferentes antecedentes ciertos y objetivos, es decir, antecedentes verificables y comparables por terceros.

“Del análisis detallado de estos antecedentes se procedió a validar la información, esto es, estudiar si el tipo y calidad, así como las cantidades propuestas para un determinado Rol, eran las adecuadas para desempeñar la función de manera eficiente.

Se concluyó que en la mayoría de los casos los tipos, calidades y cantidades eran las apropiadas y se encontraban en los rangos mínimos de ergonomía, para desempeñar las funciones asignadas. En algunos casos se determinó que la cantidad de mobiliario asignado era inferior a los rangos mínimos necesarios para desempeñar la función.

“Una vez que se contó con la definición del tipo y calidad así como las cantidades mínimas de mobiliario necesario para cada uno de los roles, se procedió a cotizar con empresas especializadas en el ámbito nacional, el costo de este mobiliario en cada una de las regiones del país y en la región metropolitana.

“Para el caso de los edificios comerciales, que también consultan mobiliario especial hecho a medida, se procedió de la misma manera, con empresas específicas del rubro de mobiliario especializado.

“Se concluyó que por razones de la especificidad de la labor de montaje y puesta en servicio de este tipo de mobiliario (alineamiento, nivelación, montaje, coordinación con la conducción de redes de comunicación, datos y energía) su valor aumenta respecto

del que se instala en la Región Metropolitana, ya que las empresas deben de considerar el mayor valor que le significa el flete del producto y el traslado y mantención de la mano de obra calificada que le es propia y no existe en otras regiones del país.

“Una vez obtenido el valor total del mobiliario para cada uno de los edificios, se procedió a dividir el valor de este por la superficie total construida de los edificios, obteniendo los resultados contenidos en los cuadros de Tasaciones UF/m<sup>2</sup> de Edificios, del anexo respectivo

“La inversión en habilitación para los espacios administrativos en la región metropolitana es de 6.91 para el edificio tipo 1; 6.94 para el tipo 2 y 7.40 para el tipo 3.

Para los edificios de Atención de Público es igual de 4.8 UF/m<sup>2</sup>, resulta estar completamente de acuerdo a los rangos de precios de mercado para este tipo de mobiliario. El menor valor obtenido para los edificios comerciales, se explica por el prorrateo de mayor superficie libre de uso público sin grandes concentraciones de mobiliario.

“Finalmente resulta oportuno señalar que la selección del tipo y calidad del mobiliario para el adecuado funcionamiento de una Empresa Eficiente debe considerar y resolver distintos aspectos, tanto en lo formal de una buena presentación e identidad corporativa, como también de funcionalidad y ergonometría en relación a cada una de las funciones asignadas a los distintos roles de la empresa.

“Flexibilidad respecto a las posibilidades de modificación y adaptación al diseño de la planta física.

“Modulación con paneles divisorios de media altura y/o de piso a cielo, así como la facilidad de conducción de redes de instalaciones de comunicación, datos y energía a los distintos funcionarios.

“Deben estar confeccionados con materiales que se comporten adecuadamente en lo que respecta a la transmisión acústica y térmica, así como a los posible efectos de un siniestro.

“Por último se debe contemplar la duración y resistencia al desgaste, esto es, la selección de materiales de primera calidad para el revestimiento de cubiertas y cantos de los distintos componentes del mueble, quincallería resistente al uso constante, selección de tapices de buena calidad y resistentes al desgaste propio del uso que se le



da al mobiliario en este tipo de empresas y el servicio de pos venta, mantención y reposición de partes y piezas.”

Adicionalmente, respecto de los espacios de Atención de clientes, es necesario tener en consideración que Telefónica CTC propuso contar con espacios contratados en modalidad de arriendo en los ejes comerciales de las diferentes localidades del país.

El arriendo de un espacio comercial, prácticamente en la totalidad de los casos, considera la entrega del local en obra, esto es, no incluye recubrimientos (piso, cielo, muro); tampoco incluye iluminación (sólo considera soquetes con ampolletas normales); tampoco incluye climatización, salvo casos excepcionales; tampoco incluyen muebles de ningún tipo; tampoco incluyen vitrinas; y, en algunas ocasiones, es necesario ampliar el empalme eléctrico, , etc.

Ello obliga a que el arrendatario deba costear las inversiones necesarias para la habilitación del local, invirtiendo en muebles y equipos necesarios, teniendo presente además la imagen comercial de la empresa. Las habilitaciones requieren los suministros e instalaciones de climatización, cielo falso, iluminación, UPS, recubrimiento de pisos y muros, cajas de pagos, estaciones de atención de clientes, muebles de espera, estaciones de recepción e informaciones, estaciones de trabajo, baños, vitrinas de muestra de productos, sala de conteo de dinero, caja fuerte, señalética, tabiques livianos, sistemas de seguridad del lugar y de personas.

Por otra parte, en relación con el valor contrapropuesto por la autoridad para los espacios de atención de clientes, además de no estar fundamentado, se basa en un parámetro de dimensionamiento erróneo como lo es, para este tipo de oficinas, el número de empleados (UF/empleados). Dicho parámetro no se ajusta a la realidad de un espacio de atención de clientes, ya que las habilitaciones son para el total del recinto y no sólo para los empleados.

Los valores propuestos por los Ministerios de 17UF/persona para “mobiliario, decoración, pintura y cuadros” son definitivamente insuficientes, dado que dichos

espacios requieren que cada empleado cuente, a lo menos, con una estación de trabajo, mueble colgante, silla ergonómica para adulto, paneles con canalización, tabiques livianos, alfombra, pintura, basurero, red de UPSs, un porcentaje para habilitación de espacios comunes, tales como salas de reuniones, salas de servidores, salas de espera, espacios de fotocopiado y otros menores.

Es más, si se consideran precios de mercado de sólo alguno de los elementos mencionados, se comprueba lo subestimado que está el costo contrapropuesto por los Ministerios. Por ejemplo, una estación de trabajo nueva (costo UF10,5), una silla ergonómica (costo UF 4.1), un mueble colgante (costo UF 4,6) y paneles divisorios (costo UF 22,2).

### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se deben utilizar los valores determinados por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, organismo independiente de Telefónica CTC, para el cálculo de las inversiones administrativas asociada a la habilitación de espacios de los edificios de la Empresa Eficiente.

### **Recomendación de la Comisión Pericial:**

La comisión recomienda utilizar un valor de 6,46 UF/m<sup>2</sup>, menos el costo de climatización propuesto en el estudio de la empresa, como valor promedio para todas las edificaciones contemplada.

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Según lo recomendado por la Comisión Pericial en la Consulta N°44, se modifica el estándar de habilitación de espacios por m<sup>2</sup>, para los edificios de la Empresa Eficiente al valor propuesto por la Comisión Pericial, descontando una rebaja por concepto de climatización. El valor final aplicado es de 6,04 UF/m<sup>2</sup>.

## **Costo de Seguridad de Edificios Administrativos y Edificio Corporativo**

En el caso de esta Objeción y Contraproposición, los Ministerios entregan como único argumento el que hoy en día existen tecnologías de seguridad de circuitos cerrados e Internet, lo cual corresponde simplemente a un sistema de cámaras de televisión, las que además es posible visualizar a través de la web. Nada dicen los Ministerios respecto de las razones por las cuales excluyen de la propuesta de Telefónica CTC -la que por cierto también incluye cámaras de televisión e Internet- el equipamiento de detección de incendios mediante sensores de humo, red sprinkler, extintores manuales, red húmeda, red seca, señalética de seguridad y control de acceso, todos los cuales están presentes en cualquier edificio donde trabajan o circulan personas, como estamos seguros existen también en las dependencias.

De más está decir que la contrapropuesta de los Ministerios no es suficiente para asegurar las instalaciones de la Empresa Eficiente, pues mediante los sistemas mencionados no es posible controlar ni gestionar el ingreso de personas, ni menos implementar sistemas para detección y control de incendios.

No incluir tales elementos como indispensables en los costos de equipamiento de seguridad, denota una despreocupación insostenible por la integridad física de las personas que trabajan en los edificios, y un irresponsable incumplimiento de las recomendaciones y normativas de los organismos técnicos especializados (mutuales de seguridad, bomberos, etc.), Fácil es colegir, entonces, que también en esta materia la Objeción de los Ministerios persigue únicamente rebajar costos de la Empresa Eficiente en forma artificial, sistemática y arbitraria.

## **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se deben utilizar los valores de la propuesta de Telefónica CTC en su Estudio Tarifario para determinar los costos de los equipamientos de seguridad de edificios.

### **Recomendación de la Comisión Pericial:**

Respecto a esta materia (costos de seguridad) la Comisión Pericial realizó una recomendación conjunta en la respuesta a la Consulta N°43, en la que incluyó además la materias relativas a costo del terreno, costo de edificación (sin habilitación) y costo de seguridad de los edificios administrativos y edificio corporativo.

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Telefónica CTC modifica su propuesta para incorporar la recomendación de la Comisión Pericial de utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno. Estos valores han sido descompuestos en valores para cada una de los ítems mencionados de manera de mantener la coherencia del modelo de inversión administrativa diseñado por Telefónica CTC.

### **Superficie a Construir para el Edificio Corporativo**

La Empresa Eficiente diseñada por Telefónica CTC requiere más 8.000 personas en el quinquenio para prestar eficientemente el servicio telefónico local, de los cuales aproximadamente 7.100 requieren espacios administrativos para realizar sus tareas.

De allí que, una empresa de este tamaño necesita realizar innumerables tareas en forma centralizada, tales como en las áreas de contabilidad, informática, recursos humanos, administración, diseño comercial, etc., las que por un mínimo criterio de optimización en la coordinación de tareas, agilidad en la toma de decisiones y minimización de costos comunes, justifican que estén localizadas en un mismo edificio.

En particular, la Empresa Eficiente diseñada por Telefónica CTC presenta aproximadamente 1.300 personas que laboran en estas áreas centralizadas. Es sabido por cualquier experto en diseño y construcción de edificios que la infraestructura para

albergar más de 1.300 personas en forma centralizada tiene particularidades distintivas respecto al diseño de cualquier otro edificio. Es así como un edificio de esta magnitud tiene requerimientos que no se necesitan en edificios más pequeños (hasta tres pisos). Ejemplos de dichos requerimientos son los espacios comunes y de servicio para instalar equipos, elementos y sistemas, tales como ascensores y montacargas, sala de máquinas de ascensores, cajas de escalas de escape, sala de bombas de presurización de cajas de escala de escape, sala de bombas elevadoras de agua potable (son más de 10 pisos), sala de bombas elevadoras de red sprinkler, bomba de desagüe de aguas servidas; espacios para el empalme eléctrico, subestaciones eléctricas, grupos electrógenos, estanque de combustible para grupos electrógeno, shaf de escape de gases de grupos electrógenos, casino, estacionamientos, etc.

Todos los espacios mencionados son absolutamente necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, y fueron dimensionados por especialistas en la materia, adjuntándose los planos y especificaciones técnicas a la propuesta de Telefónica CTC. Por lo anterior, es evidente que para el diseño del edificio de Oficinas Centrales que alberga más de 1.300 personas, no se puede utilizar el estándar de m<sup>2</sup>/persona que se usa para realizar el dimensionamiento de edificios administrativos que albergan a menos de 180 personas. Este notable error es justamente el que comenten los Ministerios al contraproponer que se utilice para las Oficinas Centrales el mismo estándar de m<sup>2</sup>/personas que se utiliza para los edificios administrativos más pequeños.

Por otra parte, los Ministerios basan su Objeción en una supuesta falta de fundamento de la propuesta de Telefónica CTC. Al respecto cabe señalar que Telefónica CTC adjuntó en el Estudio Tarifario un detallado estudio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile<sup>13</sup> sobre la utilización de los espacios en los edificios tipo propuestos, entre los que se incluye las Oficinas Centrales.

En resumen, queda en evidencia que la Empresa Eficiente necesita contar con un espacio centralizado para albergar sus Oficinas Centrales, cuyo dimensionamiento debe reconocer las particularidades que lo diferencian de los edificios administrativos más

pequeños, por lo que no es aplicable el mismo parámetro de m<sup>2</sup>/persona utilizado en este último tipo de edificios administrativos.

**Recomendación Solicitada:**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que no es correcto utilizar el estándar contrapropuesto por los Ministerios de 12 m<sup>2</sup>/persona para el dimensionamiento de las Oficinas Centrales, y que se deben utilizar los parámetros y criterios de dimensionamiento para el edificio Oficinas Centrales propuestos por Telefónica CTC en su Estudio Tarifario.

**Recomendación de la Comisión Pericial:**

La comisión recomendó utilizar el estándar de 14,27 m<sup>2</sup>/persona para el edificio corporativo.

**Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

De acuerdo a la recomendación de la Comisión Pericial se utiliza el estándar de 14,27 m<sup>2</sup>/persona para el edificio corporativo.

**Costo de Edificación del Edificio Corporativo**

Los Ministerios declaran en su Objeción que existen edificios de oficinas de planta libre con un valor de 85,46 UF/m<sup>2</sup>, aunque plantean que éste es un valor máximo, pero lo comparan con otro de valor 35 UF/m<sup>2</sup>, suponiendo que los productos son exactamente 337 iguales, lo que atenta contra toda lógica económica al suponer la existencia de un mercado tan imperfecto, que aceptaría precios tan disímiles para un mismo producto.

A nuestro entender, los productos tienen el mismo nombre y son parecidos, pero son muy distintos cuando se analizan las características y equipamiento involucrados, tales como si cuenta o no con: grupo electrógeno (considerando la potencia del grupo

electrógeno y autonomía de combustible), sistema de energía ininterrumpida (UPS), central térmica, equipos de climatización, escalas de emergencia, equipamiento de control de acceso, equipamiento de monitoreo de CCTV, cableado estructurado (voz y datos), equipamiento de detección de incendios, red sprinkler, control centralizado, estacionamientos, cantidad y antigüedad de los ascensores, espacios para el personal de aseo y mantención, sistema de cableado por bandejas o bajo piso falso, etc.. Un comprador racional debería analizar y valorar, a lo menos, cada uno de los aspectos indicados, y luego decidir que producto es el más conveniente.

La industria de telecomunicaciones en Chile, y más aún, prácticamente todas las empresas de un tamaño similar al de la Empresa Eficiente, con oficinas en Chile, disponen de edificios corporativos o de Oficinas Centrales, del mismo nivel o superior en espacios y equipamientos al considerado en la presente propuesta de tarifas. En tal sentido, basta revisar las características de los edificios de Entel, CGE, Endesa, Metrogas, Bellsouth, Chilectra, Aguas Andinas, Consorcio Nacional de Seguro, Chilena Consolidada, Shell, Copec, Banco Santander Santiago, Banco Chile, Banco BBVA, Consorcio ING, Interamericana, Cámara Chilena de la Construcción, etc..

El edificio de Oficinas Centrales considerado en el Estudio Tarifario por Telefónica CTC, contempla la construcción de espacios necesarios para emplazamiento tales como empalme eléctrico, subestaciones eléctricas, grupos electrógenos, estanque de combustible y todo el equipamiento mencionado anteriormente (grupos electrógenos, UPS, etc.).

El valor contrapropuesto por los Ministerios, nuevamente no presenta ningún fundamento que permita analizar y valorar el tipo de edificio considerado, y así compararlos con los edificios utilizados en la industria y en el país como edificios corporativos. A diferencia de los Ministerios, Telefónica CTC encargó una tasación de los edificios de Oficinas Centrales a la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, Facultad de basta experiencia en asesorías de tasaciones de edificios. En dicho estudio se recomendó el uso del valor máximo de un rango de valores que va entre

85,46 UF/m<sup>2</sup> y 58,06 UF/m<sup>2</sup> para el costo de edificación del edificio Oficinas Centrales, basado en las características distintivas de las oficinas centrales.

El valor de 35 (UF/m<sup>2</sup>) contrapropuesto por los Ministerios para la edificación del edificio de Oficinas Centrales, además de estar un 40% por debajo del valor mínimo del rango anterior, corresponde a la edificación de edificios de departamentos habitacionales (descontado utilidades de venta y terreno), en el sector comprendido entre las comunas de Providencia y las Condes de acuerdo a la oferta de mercado que se puede observar en los diarios. Estos edificios no tienen ninguna comparación con las características requeridas por un edificio de oficinas, como son la climatización, energía, seguridad, ventilación, iluminación, accesos, comunicación, cantidad de personas por metro cuadrado, dinámica del edificio, disponibilidad de energía, etc..

### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se deben utilizar los valores determinados por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, organismo independiente de Telefónica CTC, para la determinación de los costos de edificación de las Oficinas Centrales de la Empresa Eficiente.

### **Recomendación de la Comisión Pericial:**

La recomendación de la Comisión Pericial fue utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno.



## **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Respecto a esta materia (subdivisión mínima y porcentaje de uso de suelo) la Comisión Pericial realizó una recomendación conjunta en la respuesta a la Consulta N°43, en la que incluyó además la materias relativas a costo del terreno, costo de edificación (sin habilitación) y costo de seguridad de los edificios administrativos y edificio corporativo. Telefónica CTC modifica su propuesta para incorporar la recomendación de la Comisión Pericial de utilizar un estándar de 62 UF/m<sup>2</sup> para el Edificio Corporativo y de 39 UF/m<sup>2</sup> para edificios administrativos, incluyendo edificación (sin habilitación), seguridad y terreno. Estos valores han sido descompuestos en valores para cada una de los ítems mencionados de manera de mantener la coherencia del modelo de inversión administrativa diseñado por Telefónica CTC.

## **Costo del Terreno del Edificio Corporativo**

La selección del emplazamiento de las Oficinas Centrales para una empresa del tamaño de la Empresa Eficiente, con un total cercano a las 1.300 personas en forma permanente y un total aproximado de 400 personas en tránsito (visitas), no sólo debe considerar como único criterio el valor del terreno, sino que su selección también debe respetar, al menos, los siguientes parámetros:

Accesibilidad (vehicular/peatonal):

Cercanía o inmediatez a vías principales con sistemas de transporte vial adecuado, idealmente dentro del radio de acción del Sistema de Metro.

Área sin polución evidente, en términos de uso colindante, seguridad ciudadana.

Sector consolidado y con facilidades de servicios básicos.

Sector con servicios públicos cercanos o con fácil acceso.

Sector con potencial de estacionamientos públicos.

Presencia e imagen:

Área con carácter acorde a lo que significa emplazar un edificio de Oficinas Centrales/ corporativo / institucional.

Sector inmediato con edificaciones en buen estado y nivel.

Ubicación dentro de área claramente reconocible dentro de la memoria colectiva, con un desarrollo acorde y/o con un planeamiento de desarrollo urbano consecuente (Plan Regulador actual o proyectado).

El área contrapropuesta por los Ministerios corresponde al cuadrante (Avda. La Paz, Independencia, Vivaceta y Santa María), posee un uso histórico enmarcado dentro del rubro abastecimiento (la Vega), de tipo popular, que incorpora un importante grado de polución inherente a este tipo de actividades: presencia de vehículos de carga, alto atochamiento vehicular, al tiempo de ser un área poco segura a nivel peatones, entre otros.

Desde el punto de vista vial y cercanía a la red de Metro de Santiago, el área poniente de la cuadrícula sufre de una alta congestión por ser el punto de conexión entre la Av. Norte Sur y la Ruta Norte. Adicionalmente, la Avda. Independencia posee un carácter comercial, por lo que adquirir suelo sobre ella, en forma cercana a Avda. Santa María implicaría sobrepagar las actuales construcciones con uso comercial establecido, reduciendo fuertemente su posibilidad de adquisición, sumado a ello un sobre precio evidente (terreno más construcción).

Ahora bien, para efectos de comparar valores comerciales para terrenos con posibilidad de emplazamiento de edificios de Oficinas Centrales cercanos, se estudiaron las cuadrículas adyacentes a la propuesta de los Ministerios, entregando información por fuente de información. comuna, ubicación, costo, superficie y ubicación:

FUENTE	COMUNA	UBICACIÓN	UF/m <sup>2</sup>	SUP.	PAG.
Port. Inmob. (2004)	Santiago	Monjitas/Mac-Iver	31,00	1.899	23 5D
Port. Inmob. (2004)	Santiago	Teatinos/Gral. Mackenna	22,00	1.250	23 5C
Port. Inmob. (2004)	Santiago	Rosas/Teatinos	25,00	1.600	23 5C 5D
Port. Inmob. (2004)	Santiago	Morandé 556 al 594	27,56	1.618	23 5C 5D
Acop 2002	Santiago	Santo Domingo/Morandé	25,00	2.650	23 5C 5D

Las referencias indicadas que cumplen con las necesidades básicas de emplazamiento y normativa, claramente definen un “Valor Moda”, por sobre las 25 (UF/m<sup>2</sup>). Es importante considerar que los valores unitarios indicados no consideran posibles montos de demolición, como un elemento incidente sobre los posibles costos de construcción de un edificio nuevo, lo que fácilmente podría incrementar el valor entre un 5% y un 10%.

Así, al analizar los posibles emplazamientos que cumplan con los costos de terreno igual o menor a 12 (UF/m<sup>2</sup>) contrapropuesto por los Ministerios, se concluye que el edificio de Oficinas Centrales debería emplazarse en los siguientes lugares (fuente diario el mercurio del sábado 30 de noviembre año 2002):

Calle	Comuna	Costo UF/m <sup>2</sup>
Avda. Recoleta	Recoleta	7 a 10
Avda. Independencia	Independencia	7 a 11
J. M. Balmaceda	Renca	4 a 6
Avda. A. Vespucio	Quilicura	5 a 8
Avda. Mapocho	Cerro Navia	4 a 6
Camino a Melipilla	Cerrillos	5 a 8
Avda. Departamental	P. A. Cerda	5 a 8
Avda. Cerrillos	Lo Espejo	5 a 8
Gran Avenida	La Cisterna	8 a 10
Santa Rosa	La Pintana	5 a 8
Avda. Grecia	Peñalolen	8 a 11

Fácil es advertir que no existen edificios corporativos emplazados en los lugares indicados anteriormente. La gran mayoría de los edificios de este tipo se encuentran emplazados en el micro centro de la ciudad y cercano al eje Alameda – Providencia – Apoquindo hasta Vespuccio, variando los precios de terreno entre 21 (UF/m<sup>2</sup>) hasta 70(UF/m<sup>2</sup>). Se adjunta un plano del gran Santiago, en el que se marcan los sectores con un valor de terreno igual o superior a 12 (UF/m<sup>2</sup>), de acuerdo a los lineamientos básicos del estudio.

Por otra parte, los Ministerios contraponen reducir la superficie de terreno desde 7.200 m<sup>2</sup> a 2.400m<sup>2</sup>, sin ninguna justificación (lo que infringe la obligación normativa en orden a fundamentar su contrapropuesta). Una vez más, se advierte que la Objeción y Contraposición de los Ministerios sólo revela un afán de reducir artificial y sistemáticamente los costos de la Empresa Eficiente, con la consecuente rebaja de tarifas, ya que inequívocamente el lugar contrapropuesto no cumple ningún parámetro de eficiencia de emplazamiento de un edificio corporativo.

Por el contrario, la cantidad de terreno requerido para emplazar las Oficinas Centrales en la propuesta de Telefónica CTC, corresponde al resultado del estudio<sup>15</sup> de cabida de este edificio, el que considera variables tales como porcentaje de uso de terreno, rasante, subdivisión mínima de terreno y otras menores.

#### **Recomendación solicitada a la Comisión Pericial:**

Se solicita a la Comisión Pericial recomendar que se deben utilizar los valores de costo de terreno y superficie de terreno propuesto por Telefónica CTC, para el emplazamiento del edificio de las Oficinas Centrales.

### **Recomendación de la Comisión Pericial:**

Ver recomendación conjunta del punto anterior.

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

La modificación hecha por Telefónica CTC a su modelo se explica en el punto 8 anterior.

### **Tipos de Edificios para Atención Clientes**

Se definieron 4 tipos de edificios para Atención de Público de forma de dar flexibilidad a la Empresa Eficiente para que se ajuste al volumen de la cartera de clientes que tenga en cada localidad o ciudad, a su densidad poblacional, geografía, actividad económica y nivel de competencia que exista en la citada localidad.

Estos edificios son arrendados en los ejes comerciales principales de las localidades en todo el país.

Los tipos de edificios para la atención de público y sus características principales son:

**Tipo A:** Corresponde a un espacio de 25 m<sup>2</sup>, con un servicio de pago automático, micromático y hotline, más una caja receptora de pagos. Este recinto cuenta adicionalmente con todos los espacios de servicios y equipamientos necesarios para su funcionamiento.

**Tipo B:** Corresponde a un espacio de 60 m<sup>2</sup>, equipado con dos (2) cajas de pago, una sala de conteo, una posición de repactación de deudas, una posición de recepción y sala de ventas, dos sistemas de pago automáticos, un micromático y cuatro hotline. Este recinto cuenta adicionalmente con todos los espacios de servicios y equipamiento necesarios para su funcionamiento.

**Tipo C:** Corresponde a uno espacio de 250 m<sup>2</sup>, equipado con nueve (9) cajas de pago, una sala de conteo, cuatro módulos de repactación de deuda, espacio de recepción de venta, oficina del supervisor, una recepción de hotline, sala de ventas, módulos de contención de bajas, un sistema de pago automático, un micromático y dos hotline, sala de espera. Este recinto cuenta adicionalmente con todos los espacios de servicios y equipamiento necesarios para su funcionamiento.

**Tipo D:** Corresponde a un espacio de 320 m<sup>2</sup>, equipado con nueve (9) cajas de pago, una sala de conteo, una oficina de supervisor, cuatro módulos de repactación, una recepción y tres módulos de ventas, un sistema de pago automático, un micromático y cinco hotline, una recepción y tres módulos de contención de bajas y sala de espera. Este recinto cuenta adicionalmente con todos los espacios de servicios y equipamiento necesarios para su funcionamiento.

En la propuesta de Telefónica CTC se presentaron los proyectos de distribución con el detalle de muebles, equipamiento y sistemas necesarios para el adecuado funcionamiento de la oficina de Atención de Público, considerando los ajustes necesarios por las nuevas modalidades de atención de clientes.

Cabe señalar que los planos de distribución presentados por Telefónica CTC consideran el espacio rectangular ideal para dar cabida al programa de Atención de Público, no considerando elementos estructurales tales como muros y pilares que presentan los locales reales. Esto significa que ya hay una eficiencia en la superficie, pues enfrentados a la realidad éstas debieran aumentar.

La proposición de Telefónica CTC fue analizada por la Universidad de Chile, la que indicó que los cuatro tipos de espacios de Atención de Público se ajustan a las necesidades de la Empresa Eficiente.

De acuerdo a lo anterior, y dado que la Autoridad no presenta ningún fundamento que avale su Contraproposición, salvo la vaga frase “*de acuerdo a estándares de mercado*”,

insistimos en las superficies de los espacios de Atención de Público presentadas originalmente por Telefónica CTC.

### Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia

Tipo Edificio	Tipo C	Tipo D
Superficie Original	250 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Superficie por Insistencia	250 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>

En el modelo de cálculo, en la planilla “At Publico.xls” hoja “ESP. COMERCIAL (m<sup>2</sup>)”, se insiste en la propuesta original conservando las superficies de los edificios Tipos C y D de Atención de Clientes.

### Tipo Edificio de Atención Clientes por Agencia/Localidad

No existiendo diferencias sustanciales entre la propuesta de la Compañía y la autoridad, Telefónica CTC modifica su modelo para adecuarlo a la Contraproposición de los Ministerios.

### Costo de Arriendo de Oficinas

Se definieron 4 tipos de edificios de Atención de Público, de acuerdo al volumen de la cartera de clientes que tenga en cada localidad o ciudad, a su densidad poblacional, geografía, actividad económica y nivel de competencia que exista en la citada localidad.

Dada la función de atención de clientes que cumplen estos espacios, es necesario que estos Centros de Atención de Público se ubiquen en los ejes comerciales principales de las localidades de todo el país, pues así se asegura el acceso de los clientes a estos Centros, y por tanto, el correcto cumplimiento de la función para la cual fueron definidos.

En el modelo de Empresa Eficiente definido por Telefónica CTC, los espacios de Atención de Público son arrendados, utilizándose como fuente de costo de estos

arriendos un estudio especialmente realizado por las empresas TRANSSA y TATTERSALL.

Los Ministerios declaran que sus valores de arriendos fueron tomados de *“acuerdo a información que es posible encontrar en el mercado”*, pero no adjuntan ninguna información de respaldo que demuestre que se deba desestimar el estudio realizado por las empresas TRANSSA y TATTERSALL presentado por Telefónica CTC.

De acuerdo a lo anterior, se insiste en los valores de arriendo de Espacios de Atención de Público presentados originalmente por Telefónica CTC, dada su rigurosa fundamentación a partir de los estudios externos realizados por las consultoras mencionadas.

#### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

En el modelo de cálculo, se restituyen los valores de costos de arriendos de los edificios de Atención de Clientes propuestos por Telefónica CTC.

#### **Factor de Zona por Regionalización de Equipamiento**

En relación a esta materia, se aplicaron los mismos argumentos indicados en el punto 5 anterior.

#### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Se insiste en los valores determinados por la Universidad de Chile y entregados en los documentos del proceso Tarifario

#### **Equipamiento de Escritorio por Persona**



Telefónica CTC consideró para su Empresa Eficiente que cada empleado necesita para desarrollar su trabajo en forma eficiente, un equipamiento consistente en corchetera, perforadora, calculadora, porta taco, mouse pad ergonómico y otros menores.

Estas inversiones se determinaron mediante una cotización directa del mercado, adjuntándose dichas cotizaciones como información de respaldo al Estudio Tarifario.

No deja de extrañar que la contrapropuesta de los Ministerios excluya de los costos de la Empresa Eficiente implementos de trabajo que van en directo beneficio de la salud de los empleados, como son el mouse pad ergonómico y el protector de pantalla, aduciendo que estos costos no serían indispensables.

Se invoca el Código del Trabajo para deducir que la Empresa Eficiente, como cualquier otra empresa en Chile, tiene la obligación de otorgar a sus empleados los implementos necesarios para prevenir las enfermedades profesionales, categoría de implementos en la cual se clasifican tanto el mouse pad ergonómico como el protector de pantalla.

Lo anterior queda en evidencia al revisar los beneficios para la protección y conservación de la salud de los empleados que conlleva el disponer de estos implementos:

- Mouse Pad Ergonómico
- Protector de Pantalla
- Calculadora

Por lo anteriormente expuesto la Concesionaria insiste en incluir en el ítem Equipamiento de Escritorio por Persona los valores y elementos presentados originalmente en su Estudio Tarifario.

## **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

### **Tipo Equipamiento por Persona**

Propuesta Original

Corchetera  
Perforadora  
Porta taco  
Morse Pad  
Protector de Pantalla  
Calculadora  
7% de otros menores  
Valor Total. \$ 58.502 sin IVA

Propuesta de Insistencia

Corchetera  
Perforadora  
Porta taco  
Morse Pad  
Protector de Pantalla  
Calculadora  
7% de otros menores  
Valor Total. \$ 58.502 sin IVA

En el modelo de cálculo, se insiste en la propuesta original restituyendo los valores de equipamiento de escritorio por persona propuestos por Telefónica CTC.

**Equipamiento de Escritorio por Unidad Organizativa**

En la determinación de las inversiones en Equipamiento de Escritorio por Unidad Organizativa se consideraron aquellas herramientas de trabajo, que siendo necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones del personal de la Empresa Eficiente, se consideró que podían ser compartidas por un grupo de usuarios, definiéndose como driver de costeo la Unidad Organizativa.

En la determinación de las inversiones en equipamiento de escritorio por Unidad Organizativa se utilizó una cotización real, considerando el suministro de los siguientes artículos necesarios para el adecuado desarrollo de las funciones del personal de la Empresa Eficiente:

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
1 Corchetera Industrial	12.356
1 Perforadora Industrial	10.529
1 Picadora de Papel	49.978
1 Sacapunta Eléctrico	13.623
Gl. Otros Menores 7%	6.054
<b>TOTAL Unidad Organizativa (sin IVA)</b>	<b>\$ 92.540</b>
<b>TOTAL Unidad Organizativa (con IVA)</b>	<b>\$ 110.123</b>

Respecto de las picadoras de papel, es un hecho conocido que la Empresa Eficiente, como cualquier otra empresa, maneja información de tipo confidencial que no debe caer en manos de personas ajenas a la empresa, como por ejemplo, información de clientes, de personal, productos, proyectos, estrategias, análisis comerciales, estudios de tráfico, bases de datos, contratos con terceros, planificación, regulación, proceso tarifario, etc.

El manejo de esta información confidencial requiere que se destruya la documentación antes de ser enviada la basura, para lo cual es necesario contar con una picadora de papel, lo que es mucho más eficiente que destinar tiempo de personal administrativo para estas labores.

Por lo anteriormente expuesto, Telefónica CTC insiste en la restitución de los costos del ítem Equipamiento de Escritorio por Unidad Organizativa presentados en su Estudio Tarifario.

## **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

En el modelo de cálculo, se insiste en la propuesta original restituyendo los valores de equipamiento de escritorio por unidad organizativa propuestos por Telefónica CTC.

## **Equipamiento Estándar para Sala de Reuniones**

Las salas de reuniones necesitan de disponer de un equipamiento básico para las reuniones actuales, tales como data show, telón de proyección, pizarra blanca y computador.

Los valores propuestos por Telefónica CTC corresponden a cotizaciones reales del mercado, las que se adjuntaron al Estudio Tarifario presentado. Estos costos se muestran a continuación:

Los Ministerios indican en su Contraproposición sobre los costos utilizados “...valores no acordes a mercado para algunos equipos considerados”, contrapropone una rebaja sustantiva en el costo del Data Show.

Respecto a este punto, y dado que los Ministerios no entregaron ningún respaldo que demuestre que el exiguo costo que ellos proponen es un costo de mercado, Telefónica CTC realizó nuevamente cotizaciones, pero no le fue posible encontrar en el mercado un data show de \$650.000 pesos, como contrapropone la Autoridad. Pero si suponemos que este equipo existe, lo más probable es que al analizar todas sus características, y no sólo su precio, no sea aconsejable su compra, por la significativa diferencia de precio con las marcas reconocidas en el mercado. Todo comprador racional debe analizar, a lo menos, los siguientes aspectos al momento de comprar un producto: origen del producto, garantía técnica, servicio técnico, existencia de representante autorizado de la marca y disponibilidad de repuestos en Chile. No está demás señalar que el data show considerado por Telefónica CTC fue analizado bajo estos criterios con un resultado favorable que justifica su compra.

La Autoridad reconoce la importancia de contar con salas de reuniones equipadas con data show, el que lógicamente requiere contar con un computador (CPU), para su funcionamiento. Sin embargo, los Ministerios objetan considerar computadores exclusivos para estas salas de reuniones, contrapropone utilizando los computadores móviles de los ejecutivos para estos efectos, lo que realmente no resiste ningún análisis de eficiencia, comparación de costos ni de conveniencia práctica.

Por lo anteriormente expuesto, Telefónica CTC insiste en incluir en el ítem Equipamiento estándar para sala de Reuniones los valores y elementos presentados originalmente en su Estudio Tarifario.

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
1 Data Show	1.294.551
1 Telón de proyección	143.858
1 Pizarra Blanca	21.332
1 Computador	725.200
1 Teléfono y su proporción de Central	-
<b>TOTAL por sala estándar (sin IVA)</b>	<b>\$ 2.184.941</b>

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

En el modelo de cálculo se insiste en la propuesta original restituyendo los valores de Equipamiento estándar para sala de Reuniones propuestos por Telefónica CTC.

### **Equipo Adicional para Sala de Reuniones**

Las salas de reuniones necesitan disponer de un equipamiento básico para las reuniones actuales, tales como data show, telón de proyección, pizarra blanca, computador, teléfono y su proporción de central telefónica.

Adicionalmente a lo anterior, algunas salas de reuniones de las Oficinas Generales y agencias se equiparan con equipo de video conferencia, televisor de 25 pulgadas y video o DVD.

La Empresa Eficiente diseñada por Telefónica CTC tiene distribuido su personal en todo el país, personal que se debe coordinar y tomar decisiones en el menor tiempo posible. Los equipos de video conferencia permiten reuniones virtuales en tiempo real con todas las localidades del país en forma simultanea. Dado lo anterior, no es comprensible que se pueda asumir que su utilización no incrementa la eficiencia de la empresa que invierte en ello, pues de no estar disponible este servicio habría que considerar un aumento significativo de viajes del personal (entre las distintas regiones donde la Empresa Eficiente tiene presencia) para el logro del mismos objetivos.

Esta situación no sólo se presenta a nivel de alta jefatura, sino en todos los niveles ejemplo, mantención, ingeniería, atención comercial, servicios logísticos, administraciones de contratos nacionales con administradores locales, aplicación de políticas, capacitación, etc.

Por lo anteriormente expuesto, Telefónica CTC insiste en incluir los costos del equipo de video conferencia en el ítem Equipamiento adicional para sala de Reuniones.

### **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

En el modelo de cálculo se insiste en la propuesta original restituyendo los valores de Equipamiento adicional para sala de Reuniones propuestos por Telefónica CTC.

### **Costo Total en Inversión Administrativa**

La empresa propone remitirse a las detalladas y fundamentadas insistencias que hace Telefónica CTC a las diversas objeciones que conforman Inversión Administrativa, para concluir que la resultante de todas ellas afectará el costo total objetado, por lo que Telefónica CTC rechaza la Objeción de los Ministerios en esta materia.



## **Valores incluidos en la Modificación y/o Insistencia**

Telefónica CTC insiste en los valores que contenidos en el modelo tarifario autocontenido adjunto, los que se basan en las modificaciones e insistencias detalladas en este informe.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria CTC 2004-2009**

### **Informe de Sustentacion**

#### 1) EDIFICIOS

##### **Emplazamientos Edificios**

Los Ministerios mantienen el criterio respecto a que la determinación de los emplazamientos óptimos sea realizada considerando el universo total de locaciones incluidos en los estudios de tasaciones que se han tenido a la vista durante los más recientes procesos tarifarios de las concesionarias móviles y fijas, tomando en cuenta las especificaciones requeridas para los edificios: lugares de fácil acceso, con buenas condiciones de movilización y a un costo acotado.

##### **Estándar de Ocupación**

Los Ministerios, considerando lo expuesto por la Comisión Pericial y, de acuerdo a los antecedentes que se han adjuntado en el proceso, acogen la insistencia de la concesionaria, y consideran utilizar un estándar de ocupación de espacios por persona para el cálculo de las superficies de los edificios administrativos, técnicos especiales, atención al público y corporativo de 14,27 m<sup>2</sup>/ persona.

##### **Edificios Administrativos**

Los Ministerios, en vista de todos los antecedentes de los procesos tarifarios de telefonía local y lo recomendado por peritos, adoptaron los siguientes costos, detallados a continuación:

- Habilitación: 6,04 UF/m<sup>2</sup>;
- Seguridad: 1,4 UF/m<sup>2</sup>;
- Edificación: 35,6 UF/m<sup>2</sup>.



### **Edificio Corporativo**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes vertidos en el proceso tarifario y lo recomendado por peritos, consideraron los siguientes criterios en cuanto al edificio corporativo:

- Una dotación de la gerencia centralizada de 984 empleados.
- Una superficie requerida de 14.042m<sup>2</sup>.
- Una superficie de terreno de 2.400 m<sup>2</sup>.
- Un costo de edificación de 58,46 UF/m<sup>2</sup>.
- Un costo de habilitación de 6,04 UF/m<sup>2</sup>

### **Edificios de Atención al Público**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes vertidos en los procesos tarifarios de la telefonía local y lo recomendado por peritos, consideraron los siguientes criterios en cuanto a los edificios de atención al público:

- Habilitación con un costo de 6,06 UF/m<sup>2</sup>.
- Seguridad con un costo de 0,48 UF/m<sup>2</sup>.

Además, los Ministerios consideraron utilizar las siguientes superficies por tipo de edificio, de acuerdo a estándares de mercado para habilitaciones de atención a clientes, siguiendo la tendencia observada en la industria respecto al surgimiento de nuevas formas de atención de público no presenciales que conducen a una reducción de los requerimientos de estas superficies.

TIPO	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	25	60	250	320

Para la distribución de edificios tipos (A, B, C, D) para la Atención de Clientes en las distintas localidades, los Ministerios de acuerdo a lo manifestado en el IOC, lo que a su vez fue acogido por la concesionaria, consideran una distribución acorde a las

necesidades de la empresa eficiente, que contenga una repartición de los edificios de atención clientes necesarios para cada una de las agencias o localidades.

Por último, para determinar los costos de arriendos de dichas oficinas, los Ministerios consideran para las distintas localidades definidas, un valor que en promedio resulta en 0,36 UF/m<sup>2</sup> mes.

### **Costos de Mantenimiento de Edificios para Atención de Clientes**

Los Ministerios han adoptado un costo de mantenimiento de 0,48 UF/m<sup>2</sup> año para los diferentes tipos de edificios, siendo que este valor se obtuvo de las informaciones de costos presentadas por las concesionarias en otros procesos tarifarios.

### **Factor de Zona por Regionalización**

Para el cálculo de los costos de inversión administrativa, los Ministerios, acogen la insistencia de la concesionaria, y consideran un factor de zona por regionalización por medio del cual se actualizan los costos de la Región Metropolitana con respecto del resto del país y que fue determinado por un estudio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

### **Mejoras en Inversiones Administrativas**

Cabe hacer notar, que los Ministerios, no consideran la inclusión del concepto de mejoras a la inversiones administrativas, principalmente por no ser estrictamente necesarias para el funcionamiento ni operación de la Empresa Eficiente en el horizonte del quinquenio en estudio, habida consideración de que la vida útil tanto para los edificios técnicos, como para su habilitación y equipamiento es bastante superior a los 5 años del estudio.

## 2) TERRENOS

### **Terrenos Edificios Corporativo**

Los Ministerios, tomando en consideración todos los antecedentes presentados durante los procesos tarifarios de telefonía local, adoptaron un costo de terreno para el edificio administrativo de 12 UF/m<sup>2</sup>.

### **Terrenos Edificios Administrativos**

Los Ministerios, tomando en consideración todos los antecedentes presentados durante los procesos tarifarios de telefonía local, adoptaron un costo de terreno para edificios administrativos de 7 UF/m<sup>2</sup>.

Para determinar la inversión en terrenos para espacios administrativos, los Ministerios, tomando todos los antecedentes que han estado a la vista en el presente proceso, acogen lo expresado por la Comisión Pericial, y por tanto, considera la utilización de una subdivisión mínima de los terrenos para cada cuadrante de ubicación de los edificios administrativos, que es de 312 m<sup>2</sup>. De igual forma, se consideran los porcentaje de uso de suelo determinados en forma específica para cada uno de los cuadrantes por parte de la concesionaria.

## 3) EQUIPAMIENTO

### **Equipamiento de Escritorio por Persona**

Los Ministerios han considerado un equipamiento compuesto por: 1 corchetera de escritorio, 1 perforadora de escritorio, 1 porta taco y el costo de otros gastos menores; luego, el costo total por concepto de equipamiento de escritorio por persona es de \$12.469 (sin IVA).

### **Equipamiento en Telefonía**

Los Ministerios mantienen el criterio de un costo promedio por equipamiento en telefonía de 4,98 UF por persona, los cuales se desglosan por tramos de usuarios en la siguiente tabla.

USUARIOS	UF/Persona
1 a 32	5,04
33 a 64	4,91
65 a 96	4,95
97 a 128	4,94
129 a 160	4,94
161 a 1.180	5,08
PROMEDIO (UF/pers)	4,98

### **Equipamiento de Escritorio por Unidad Administrativa**

Los Ministerios consideran un costo total de escritorio por unidad administrativa de \$77.963 (sin IVA), el cual considera: 1 corchetera industrial, 1 perforadora industrial, 1 picadora de papel y el 7% por otros menores.

### **Equipamiento en Salas de Reuniones**

Los Ministerios consideran por concepto de equipamiento estándar de salas de reuniones un costo total de \$815.190, que incluye 1 data show, 1 telón de proyección y un pizarrón; y por concepto de equipamientos adicionales de salas de reuniones se considera un costo total de \$994.314, que incluye 1 televisor 25", un video y un equipo de videoconferencia.

### **Factor de Zona por Regionalización**

Para el cálculo de los costos de Equipamiento, los Ministerios, acogen la insistencia de la concesionaria, y consideran un factor de zona por regionalización por medio del cual se actualizan los costos de la Región Metropolitana con respecto del resto del país y



que fue determinado por un estudio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria Manquehue NET 2004-2009**

### **Informe de Objeciones y Contraposiciones**

#### 1) EDIFICIOS

##### **Emplazamientos Edificios (OBJ. 20)**

La concesionaria no presentó los criterios de emplazamientos para sus edificios y, por lo tanto, no fundamenta la optimización económica y funcional de las ubicaciones elegidas.

Se contrapropone efectuar la determinación de los emplazamientos óptimos considerando el universo total de locaciones incluidos en los estudios de tasaciones que los Ministerios han tenido a la vista durante los más recientes procesos tarifarios de las concesionarias locales, tomando en cuenta las especificaciones requeridas para los edificios: lugares de fácil acceso, con buenas condiciones de movilización y a un costo acotado.

#### 2) EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS

##### **Estándar de Ocupación (OBJ. 22)**

Se objeta el estándar de ocupación de 10 m<sup>2</sup>/empleado presentado por la concesionaria, por no estar fundamentado y por no reflejar el estándar de las empresas de este rubro.

Se contrapropone adoptar el criterio de 14,27 m<sup>2</sup>/persona como estándar de ocupación para el dimensionamiento de los edificios de la empresa eficiente, lo cual refleja lo establecido en los últimos procesos tarifarios de telefonía local.

### **Costo de Habilitación Edificios Administrativos (OBJ. 23)**

Se objeta que la concesionaria no consideró en su estudio los costos de habilitación de los edificios administrativos.

Dado que dentro del costo de edificación se incluyen los costos de un edificio que se encuentra listo para ser utilizado, se contrapropone considerar los siguientes estándares:

- Habilitación: 6,04 UF/m<sup>2</sup>;
- Seguridad: 1,4 UF/m<sup>2</sup>;
- Edificación: 35,6 UF/m<sup>2</sup>.

### **3) EDIFICIO CORPORATIVO**

#### **Edificio Corporativo (OBJ. 24)**

Se objeta que la concesionaria no presentó los costos asociados a un edificio corporativo.

Se contrapropone utilizar los siguientes criterios en cuanto al edificio corporativo:

- Una dotación de la gerencia centralizada de 116 empleados.
- Una superficie de terreno de 500 m<sup>2</sup>.
- Un costo de terreno de 12 UF/m<sup>2</sup>.
- Un costo de edificación de 35 UF/m<sup>2</sup>.
- Habilitación con un costo de 6,04 UF/m<sup>2</sup>.

### **4) EDIFICIOS ATENCIÓN A CLIENTES**

#### **Oficinas para Atención de Clientes (OBJ. 25)**

Se objeta que la concesionaria no presentó los criterios y costos asociados a las oficinas de atención de clientes.

Se contrapropone adoptar los siguientes criterios en cuanto a los edificios de atención al público:

- Habilitación con un costo de 6,06 UF/m<sup>2</sup>.
- Seguridad con un costo de 0,48 UF/m<sup>2</sup>.

Además, se considera utilizar las siguientes superficies por tipo de edificio, de acuerdo a estándares de mercado para habilitaciones de atención a clientes, siguiendo la tendencia observada en la industria respecto al surgimiento de nuevas formas de atención de público no presenciales que conducen a una reducción de los requerimientos de estas superficies.

TIPO	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	25	60	250	320

El criterio de dimensionamiento del tamaño de la agencia se detalla a continuación. Si las líneas son mayores a 8.000, se le asigna a la agencia un edificio de 25 m<sup>2</sup>, si están por sobre 8.000 pero bajo 30.000 se le asigna un edificio de 60 m<sup>2</sup>, hasta 50.000 uno de 250 m<sup>2</sup> y por sobre esto, un edificio tipo D de 320 m<sup>2</sup>. Además, se consideró que dichas oficinas son arrendadas, en montos que se encuentran detallados en Bienes y Servicios.

## 5) EQUIPAMIENTO

### **Equipamiento de Escritorio por Persona (OBJ. 26)**

La concesionaria ha considerado un monto de 900.000 \$/empleado por el tema de equipos de escritorio (estufas, calculadoras, máquinas de escribir, percheros, calefactores, ventiladores, etc). Se objeta estos costos dado que no fueron detallados ni fundamentados.

Se contrapropone considerar un equipamiento compuesto por: 1 corchetera de escritorio, 1 perforadora de escritorio, 1 porta taco y el costo a otros gastos menores;





luego, el nuevo costo total por concepto de equipamiento de escritorio por persona es de \$12.469 (sin IVA).

### **Costo Total en Inversión Administrativa (OBJ. 28)**

Se objeta el costo total de inversión administrativa (incluye informática) presentado por la concesionaria por un monto de \$3.068 Millones en el año 0, por estar calculado sobre valores que no contemplan la asignación eficiente de recursos para los costos administrativos, según se fundamenta en las objeciones anteriores.

Se contrapropone la inversión total administrativa establecida en el modelo, calculada en base a los valores indicados en las respectivas contraproposiciones.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria Manquehue Net 2004-2009**

### **Informe de Insistencia**

#### **Emplazamientos Edificios**

Dado que los Ministerios hacen una referencia a estudios de tasaciones, que no entregan ni fundamentan, la concesionaria insiste en los montos propuestos en su estudio.

La concesionaria acoge la contraproposición de los Ministerios

#### **Estándar de Ocupación**

La concesionaria acoge la contraproposición de los Ministerios

#### **Costo de Habilitación Edificios Administrativos**

La concesionaria acoge la contraproposición de los Ministerios

#### **Edificio Corporativo**

Los Ministerios objetan que la concesionaria no presentó los costos para un edificio corporativo.

La concesionaria establece que sí presentó los costos asociados a un edificio corporativo, donde funciona la planta ejecutiva y otras áreas de la Empresa Eficiente (EE). Sin embargo, el criterio utilizado considera que dicho edificio es arrendado y no propio, ya que el negocio inmobiliario no es el negocio de la EE. Este gasto se incluye en la tabla respectiva, donde también se consigna el criterio de diseño y dimensionamiento utilizado, que los Ministerios no han considerado.

Por lo anterior, la concesionaria insiste en los costos presentados en su estudio.

#### **Oficinas para Atención de Clientes**

La concesionaria considera que este tipo de edificio es arrendado, ya que el negocio de la EE es las Telecomunicaciones y no el inmobiliario. La concesionaria insiste en el criterio utilizado en su estudio.

### Equipamiento de Escritorio por Persona

La concesionaria insiste en el valor presentado en su estudio, ya que es el que mejor refleja la realidad que enfrenta la EE.

### Costo Total en Inversión Administrativa

A juicio de la empresa, la objeción de los ministerios no solo no tiene fundamento, sino que es errónea, lo que mostraría la falta de acuciosidad de la revisión del estudio que le exige la Ley a los Ministerios. La concesionaria nunca presenta un monto de \$3.068 millones para la inversión administrativa, sino que las inversiones consideradas en este rubro son:

#### Inversiones Administrativas

Ch\$ miles		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Muebles y Utiles (Ch\$/usuario) (1)	900	235.800	-	2.700	900	-	4.500
Equipos de Telefonía interna (US\$/empleado)	350	64.369	-	737	246	-	1.228
Herramientas (Ingeniería) (2)	10%	197.248	19.725	19.725	19.725	19.725	19.725
<b>TOTAL</b>		<b>497.417</b>	<b>19.725</b>	<b>23.162</b>	<b>20.870</b>	<b>19.725</b>	<b>25.453</b>

(1) Útiles: estufas, calculadoras, máquinas de escribir, percheros, calefactores, ventiladores, y todos lo útiles que se utiliza en una oficina.

(2) Supone una costo anual de 10% en reemplazo de equipamiento

Basado en lo anterior, la concesionaria insiste en los valores presentados.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria Manquehue Net 2004-2009**

### **Informe de Sustentación**

#### 1) EDIFICIOS

##### **Emplazamientos Edificios**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante los procesos tarifarios de las compañías de telefonía local, han resuelto mantener el criterio para determinación de los emplazamientos óptimos considerando el universo total de locaciones incluidos en los estudios de tasaciones que los Ministerios han tenido a la vista durante los más recientes procesos tarifarios de las concesionarias locales, tomando en cuenta las especificaciones requeridas para los edificios: lugares de fácil acceso, con buenas condiciones de movilización y a un costo acotado.

##### **Estándar de Ocupación**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante el proceso tarifario de la concesionaria, han resuelto mantener el criterio de 14,27 m<sup>2</sup>/persona como estándar de ocupación para el dimensionamiento de los edificios de la empresa eficiente, lo cual refleja lo establecido en los últimos procesos tarifarios de telefonía local.

##### **Costo de Habilitación Edificios Administrativos**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante el proceso tarifario de la concesionaria, han resuelto mantener los siguientes costos de habilitación de edificios administrativos considerados en el IOC:

Habilitación: 6,04 UF/m<sup>2</sup>;

Seguridad: 1,4 UF/m<sup>2</sup>;

Edificación: 35,6 UF/m<sup>2</sup>.

### **Costo Edificio Corporativo**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante los procesos tarifarios de las compañías de telefonía local, han resuelto mantener los siguientes criterios para costos de edificación del edificio corporativo considerados en el IOC:

- Un costo de terreno de 12 UF/m<sup>2</sup>.
- Un costo de edificación de 35 UF/m<sup>2</sup>.
- Habilitación con un costo de 6,04 UF/m<sup>2</sup>.

### **Oficinas para Atención de Clientes**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante el proceso tarifario de la concesionaria, han resuelto mantener los criterios de dimensionamiento de tamaño y costos de habilitación presentados en el IOC. Cabe señalar que estas oficinas son arrendadas, siendo que los costos de arriendo se encuentran detallados en el modelo adjunto.

## **2) EQUIPAMIENTO**

### **Equipamiento de Escritorio por Persona**

Los Ministerios, en vista de los antecedentes presentados durante el proceso tarifario de la concesionaria, han resuelto mantener el criterio de considerar \$12.469 por concepto de equipamiento de escritorio por persona.

### **Costo Total en Inversión Administrativa**

Habida cuenta de los criterios y correcciones en diversos drivers de dimensionamiento, el total de inversiones administrativas ha sido modificado con relación al valor considerado en el IOC. Detalles de los ajustes y valores finales se encuentran en el modelo adjunto.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria VTR Banda Ancha S.A. 2007 – 2012**

### **Informe de Objeciones y Contraposiciones**

#### **Objeción N° 29 : Otros Gastos Administrativos**

Se objeta la inclusión de una partida de costo equivalente al 2% de todo el gasto administrativo de la empresa eficiente puesto que el estudio de la Concesionaria no presentó sustento.

Se contrapropone eliminar dicha partida de gasto.

#### **Objeción N° 30 : Arriendo de Edificio Corporativo**

Se objeta el valor de arriendo mensual de 0,7 UF/m<sup>2</sup> puesto que no representa un valor de mercado.

Se contrapropone un canon de arriendo mensual de 0,5 UF/m<sup>2</sup> de acuerdo a información pública de valores de arriendo para los principales corredores de oficinas ubicados en las comunas de Santiago, Providencia, Vitacura, Las Condes y Huechuraba.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria VTR Banda Ancha S.A. 2007 – 2012**

### **Informe de Insistencia**

#### **Otros Gastos Administrativos**

La Concesionaria insiste en la inclusión de una partida de costos por “Otros Gastos Administrativos”, la cual, según indican los ministerios en su objeción ha sido debidamente detallada y fundamentada en el modelo que se acompaña a este informe.

#### **Arriendo de Edificio Corporativo**

La Concesionaria acepta la contraproposición de los ministerios, pero ha realizado un leve cambio en el costo de 0.5 UF por m<sup>2</sup>, que fundamenta en el modelo.

## **Proceso Tarifario de la Concesionaria VTR Banda Ancha S.A. 2007 – 2012**

### **Informe de Sustentación**

La autoridad en consideración a los argumentos presentados y la información recopilada durante el proceso y lo expuesto en el IMI decidió incluir los costos de mantención de edificios y fletes bajo la partida “otros gastos administrativos”.

La autoridad ratificó el costo de arriendo del edificio corporativo empleado en la contraproposición (0.5 UF/m<sup>2</sup>), dada su concordancia con los valores de mercado a la fecha del estudio, desechando la propuesta de la empresa por corresponder a un valor de un proceso anterior desfasado en el tiempo.