

# **MANUAL DE MANEJO DE INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA EL MERCADO**

## **TITULO I** **INTRODUCCION**

El Directorio de la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Norma de Carácter General N° 270 de 31 de Diciembre del año 2009 de la Superintendencia de Valores y Seguros, y los preceptos pertinentes de la Ley 18.045 sobre Mercado de Valores, ha acordado en sesión ordinaria de fecha 01 de Marzo de 2013 aprobar el presente Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado, atendiendo a la necesidad de establecer políticas y procedimientos relativos al manejo de información y que aplicará la Compañía.

El presente manual tiene por objeto dar a conocer las políticas y normas internas que regirán los procedimientos, mecanismos de control, y responsabilidades aplicables en el manejo de la información.

Sus disposiciones son obligatorias para los Directores, Gerente General, Gerente, ejecutivos principales, administradores, empleados, asesores y colaboradores con acceso a información privilegiada, y auditores externos de la compañía. Del mismo modo, el Directorio, ha estimado conveniente hacer presente que toda persona que en razón de posición, actividad, cargo o relación, y que tenga por cualquier causa acceso a información privilegiada de la Inmobiliaria, esté o no mencionada entre las personas para quienes son obligatorias las normas del presente manual, deberá, en cumplimiento de la obligación personal que impone el artículo 165 de la Ley 18.045, guardar estricta reserva, no pudiendo utilizar la información en cuestión en beneficio propio o ajeno, ni adquirir ni enajenar para sí o para terceros, directamente o a través de otras personas, los valores sobre los cuales posea información privilegiada.

Su vigencia comenzará a regir a contar del día 15 de Marzo de 2013 y su duración será indefinida mientras el directorio no resulta alguna situación diversa.

**TITULO II**  
**NORMATIVA SOBRE MANEJO DE INFORMACIÓN**

**1. ÓRGANO DE LA SOCIEDAD QUE HA ESTABLECIDO EL PRESENTE MANUAL Y QUE EN EL FUTURO PODRÁ MODIFICARLO.**

El presente documento ha sido establecido y acordado por el Directorio de la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., quien podrá modificarlo en el futuro. Las modificaciones entrarán en vigencia el primer día hábil siguiente a aquella en que se hubiere acordado la modificación, salvo que existe un acuerdo diverso para algún caso en particular.

**2. ÓRGANO DE LA SOCIEDAD ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DEL PRESENTE MANUAL.**

Será de responsabilidad del Gerente General de la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., la divulgación, hacer cumplir y velar por el cumplimiento de las normas y procedimientos del presente Manual.

Del mismo modo, el Gerente General, será el encargado de comunicar a la SVS y a las demás instituciones que ésta indique o que la Sociedad considere necesario, las modificaciones que experimente el Manual. Asimismo, el Directorio expresa su intención de adoptar y hacer que se adopten, las medidas que resulten de mayor conveniencia para asegurar que el contenido del Manual sea conocido y comprendido por todos sus destinatarios, y de velar permanentemente por su más estricto cumplimiento.

**3. INFORMACIÓN SOBRE TRANSACCIONES Y TENENCIA DE VALORES**

El Directorio, conforme y para los efectos de lo establecido en el Título IV de la Ley de Mercado de Valores, y en los Título II y III de la Norma de Carácter General N° 270 estableció la siguiente política sobre transacción de valores conforme a la cual los Directores, Gerentes, Ejecutivos principales, y Administradores de la sociedad así como también las entidades controladas directa o indirectamente por cualquier de los nombrados, podrán adquirir o enajenar valores de la Sociedad o valores cuyo precio o resultado dependa o esté condicionado, en todo o en parte significativa, a la variación del precio de los recién mencionados valores, entendiéndose para estos efectos, según lo dispone en el apartado II de la Norma de Carácter General N° 269 de 31 de Diciembre de 2009, que *“que el precio o resultado de un valor o contrato depende o esté condicionado en parte significativa a la variación o evolución del precio de las acciones de una sociedad que origina la obligación de informar, cuando el precio, flujos o derechos que emanan de los*

*valores o contratos, se generan o conforman o están compuestos en más de la mitad del precio por el precio, flujo o resultado, que emanan de esas acciones. Tal es el caso, entre otros de: a) Los instrumentos derivados, cuyo subyacente es una acción de la sociedad anónima abierta, b) los valores emitidos por sociedades o entidades cuando su participación en el capital social de una sociedad anónima abierta representa más del cincuenta por ciento de los activos de esa sociedad o entidad, c) Las operaciones de pacto o compromiso sobre los instrumentos o valores indicados en las letras anteriores”.*

Lo establecido en el presente numeral no se aplicará a las transacciones y al ejercicio de opciones preferentes de suscripción de acciones de pago en aumentos de capital, aquellas que hubieren adquirido de terceros, o aquellas que le hubieren sido asignadas en proceso de colocación de acciones no suscritas por los accionistas con derecho a ellas.

### **3.1 Transacción de valores**

Los Directores, Gerente, Ejecutivos Principales y Administradores de la Sociedad al transar, esto es, comprar, adquirir, vender o enajenar, valores de la Sociedad, deberán informar por escrito de al Presidente de la Inmobiliaria.

La Gerencia General de la Sociedad deberá llevar un “Libro de Control de Ingresos de Transacción de Valores”, en el cual se anotarán las información indicadas en este apartado, ordenadas por fecha de ingreso, las que se conservarán en un archivo correlativo por un plazo de cuatro años.

Esta información para transar valores de la sociedad de que trata este apartado no exime a la persona autorizada de sus obligaciones legales en orden a no hacer uso de la información privilegiada. Por consiguiente, si luego de informada una transacción la persona autorizada toma conocimiento, por cualquier causa, motivo o conducto, de información privilegiada de la sociedad, deberá abstenerse de efectuar la o las transacciones informada en todo o en aquella parte no formalizada a la fecha en que tomó conocimiento de la información recién dicha, todo esto en cumplimiento de los inciso primero y segundo del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores.

### **3.2 Sanción en caso de incumplimiento**

La violación e infracción de las disposiciones contenidas en el numeral 4.1 precedente será calificada y sancionada por el Directorio, pudiendo éste aplicar además de los efectos laborales para el infractor, una o más de las siguientes sanciones: a) Amonestación, b) La obligación de pagar a la sociedad una multa equivalente al porcentaje que fije el Directorio calculado sobre el monto total de la

operación irregular, no pudiendo este porcentaje exceder de un 30%, c) La aplicación de pagar a la sociedad una multa equivalente al monto total de la ganancia obtenida ó la pérdida evitada con la operación irregular.

La aplicación de las sanciones recién dichas no obstará a que se apliquen las sanciones legales que sean procedentes cuanto, además, se haya infringido la ley, para lo cual el Directorio informará a la Superintendencia de Valores y Seguros de cualquier infracción que constate conforme a las disposiciones del presente numeral.

#### **4. DIVULGACIÓN DE TRANSACCIONES DE VALORES**

La Sociedad informará en su Memoria Anual, respecto de las transacciones de acciones de la compañía efectuadas en el ejercicio que corresponda por las personas que directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, posean el 10% o más del capital suscrito de una sociedad anónima abierta, o que a causa de una adquisición de acciones lleguen a tener dicho porcentaje, como también sus Directores, Gerente General, Ejecutivos Principales, administradores y accionistas mayoritarios.

Se considerará, además, dentro del concepto de accionista obligado a informar, a toda persona que por sí sola o con otras con las que tenga acuerdo de actuación conjunta puedan designar al menor un director o posea un 10% o más del capital suscrito.

Adicionalmente, deberá informar si las adquisiciones que han realizado obedecen a la intención de adquirir el control de la sociedad o, en su caso, si dicha adquisición sólo tiene el carácter de inversión financiera.

La Inmobiliaria cumplirá con la obligación de informar la tenencia de acciones de la compañía respecto de las personas indicadas en el artículo 12 de la Ley 18.045, incorporando dicha información en su Memoria Anual, todo conforme lo dispuesto al respecto en el numeral "3" del literal "C.2" del acápite "C" de la Sección II de la Norma de Carácter General N°30 de 1989 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Adicionalmente, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 17 de la Ley de Mercado de Valores Los directores, gerentes, administradores y ejecutivos principales, así como las entidades controladas directamente por ellos o a través de otras personas, deberán informar a cada una de las bolsas de valores del país en que el

emisor se encuentre registrado, su posición en valores de éste y de las entidades del grupo empresarial de que forme parte. Esta información deberá proporcionarse dentro de tercer día hábil cuando las personas asuman su cargo o sean incorporadas al registro público indicado en el artículo 68, cuando abandonen el cargo o sean retiradas de dicho registro, así como cada vez que dicha posición se modifique en forma significativa. Esta obligación debe cumplirse en los términos señalados en la Norma de Carácter General N°277 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## **5. PERIODO DE BLOQUEO O PROHIBICIÓN**

Con el objeto de garantizar a todos los agentes del mercado de valores la correcta simetría en el acceso y uso de la información pública que habitualmente genera la Sociedad, se establece el período de bloqueo que más adelante se indica, durante el cual ningún Director, Gerente General, Gerente, Administrador o Ejecutivo Principal de la sociedad, como tampoco sus asesores, auditores externos o empleador de la misma con acceso a Información Privilegiada, así como las entidades controladas directamente por ellos o a través de terceros, podrán adquirir o enajenar valores de la sociedad.

Cada período de bloqueo comenzará el primer día del mes en que deban entregarse a la Superintendencia de Valores y Seguros los Estados Financieros trimestrales o anuales que corresponda, y terminará a las 24 horas del día hábil siguiente al día en que los antedichos Estados Financieros hayan sido entregados a la Superintendencia.

El período de bloqueo señalado en el presente numeral se ha establecido sin perjuicio de las obligaciones personales de reserva de la información privilegiada y de prohibición del uso de la misma a cada persona imponen los artículo 164 y siguientes de la Ley de Mercados de Valores.

Queda exceptuado de la prohibición señalada precedentemente el ejercicio de derecho de suscripción preferente de acciones de la sociedad.

## **6. MECANISMO DE DIFUSIÓN CONTINUA DE INFORMACIÓN DE INTERÉS**

La divulgación de la información de la Inmobiliaria se efectúa por ésta aplicando los siguientes mecanismos:

- a) La información que tenga el carácter de esencial conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley de Mercado de Valores, es divulgada mediante el envío a la Superintendencia de Valores y Seguros y a las Bolsas de Valores en la forma, plazo y condiciones que se establecen en el literal A del numeral 2.2 de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30 de 1989 de la

Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de la facultad del Directorio de la Inmobiliaria para implementar, además, del mecanismo anterior, otro u otros mecanismos de divulgación de general aplicación o para un caso en particular.

- b) La información que tenga el carácter de reservada conforma lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, es divulgada mediante su envío a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma, plazos y condiciones establecidos en el literal B del numeral 2.2 de la Sección II de la Norma de Carácter General N°30 de 1989 de la Superintendencia de Valores y Seguros, información ésta que el cesar su reserva es divulgada al mercado como se indica en la letra anterior de este numeral.
- c) La información de interés para el mercado será divulgada al mercado en general como sigue: Cada vez que la Inmobiliaria proporcione a un grupo determinado del mercado información privilegiada que conforme lo establecido en el literal C de la Sección II de la Norma de Carácter General N°30 de la Superintendencia de Valores y Seguros deba ser calificada como “Información de Interés para el Mercado”, procederá a divulgarla al mercado en general en forma simultánea con la entrega de ésta que se ha recién indicado, al tiempo de ser entregada al grupo específico de que se trate. Si lo anterior no fuere posible, la divulgación se efectuará dentro las 24 horas siguientes.

Esta divulgación se efectuará publicando la información en la página web de la compañía ([www.inmobiliariasantiagowanderers.cl](http://www.inmobiliariasantiagowanderers.cl)), sin perjuicio de que el Directorio acuerdo en adición al mecanismo anterior otros sistemas de divulgación de general aplicación o para un caso en particular.

No obstante lo anterior, no se divulgará la información de interés para el mercado que la compañía proporcione a terceros con el objeto de cumplir regulaciones legales o relaciones contractuales, siempre que el receptor de que se trate esté obligado legal o contractualmente a guardar confidencialidad de dicha información.

## **7. MECANISMOS DE RESGUARDO DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**

Las medidas de resguardo de la información confidencial que mantiene y mantendrá en el tiempo la Inmobiliaria son, a modo general, las siguientes:

- a) La Gerencia General confeccionará y mantendrá actualizada y a disposición del Directorio, una lista de las personas para las cuales son obligatorias las disposiciones del presente Manual, para los efectos de su aplicación, en

especial, para lo referido en las disposiciones del numeral 4 precedente y para determinar las personas con acceso a la información esencial reservada.

- b) La transferencia de información y las comunicaciones internas, se efectúan caso en su totalidad por medios electrónicos, los cuales cuentan con medidas de protección y respaldo adecuado.
- c) Los archivos de la compañía llevados en papel y almacenados con sistemas tradicionales se encuentran resguardados debidamente, bajo la custodia de la Gerencia General responsable de dicha información.
- d) El Gerente General velará para que la información referida a la situación legal, económica y financiera de la sociedad no sea divulgada a personas distintas de aquellas que su cargo, posición o actividad en la sociedad deban conocer dicha información antes de ser puesta a disposición de los accionistas y al público.

#### **8. REPRESENTANTES O PORTAVOCES OFICIALES DE LA SOCIEDAD**

Los representantes o portavoces de la Inmobiliaria frente a terceros y los medios de comunicación serán el Presidente del Directorio, el Vicepresidente y el Gerente General.

Cualquier información que entreguen los representantes o portavoces recién señalados al mercado en general o a los medios de comunicación, deberá ser considerada para todos los efectos como información oficial proporcionada por la sociedad.

#### **9. MECANISMOS DE DIVULGACIÓN DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL MANUAL Y DE ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN SOBRE LA MATERIA.**

La divulgación del presente Manual se efectuará como sigue:

- a) La compañía enviará a la Superintendencia de Valores y Seguros en formato electrónico del presente Manual dentro del plazo de 48 horas siguientes en que sea aprobado por el Directorio.
- b) En las oficinas principales de la sociedad, esto es, Av. Independencia 2061, comuna de Valparaíso, se mantendrán copias suficientes del presente Manual debidamente actualizados para la consulta de los interesados que lo estimen.
- c) En la página web de la Inmobiliaria [www.inmobiliariasantiagoanderers.cl](http://www.inmobiliariasantiagoanderers.cl)
- d) Toda modificación al presente Manual que disponga el Directorio será informada a la Superintendencia de Valores y Seguros y a las Bolsas de Valores en el carácter de Hecho Esencial.
- e) La Gerencia General implementará las actividades de capacitación que sobre la materia contenidas en el presente Manual, sean necesarias.

## **10. NORMAS SOBRE APLICACIÓN DE SANCIONES Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS SOBRE LA MATERIA.**

Las presuntas infracciones a las normas del presente manual que constate el Directorio o la Gerencia General de la compañía serán investigadas por el Directorio Social y sancionadas por éste, pudiendo aplicar alguna o algunas de las siguientes medidas: amonestación verbal o escrita, siempre con constancia en la correspondiente acta de la sesión de Directorio respectiva; desvinculación del infractor; cualquier otra que el Directorio considere adecuada según la importancia de la falta constatada; información de los hechos a la Superintendencia de Valores y Seguros; y denuncia o querrela de la sociedad, poniendo los hechos investigados en conocimiento de la Superintendencia de Valores de Seguros y los Tribunales competentes.