CURAUMA S.A.

ROL S.V.S. N° 615

Santiago, 23 de agosto de 2011

2011080124704
23/08/2011 - 15:33 Operador: LADIAZ
Nro. Inscrip:615v - División Control Financiero Valore

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señor
Hernán López Böhner
Intendente de Valores
Presente

Ant.: Ord. N° 21.684 del 19 de agosto de 2011.

De nuestra consideración:

En conformidad a lo solicitado en el Oficio Ordinario de la referencia, venimos en informar lo solicitado, según el mismo orden de los requerimientos establecidos en el referido documento:

1. **Presentar la tasación de los activos inmobiliarios señalados a la brevedad posible y a más tardar al 31 de agosto de 2011. Adicionalmente se deberá informar la experiencia e independencia del tasador elegido.**

   Tal como se ha requerido, la información será proporcionada a más tardar el 31 de agosto de 2011. Con esta misma fecha se ha solicitado al tasador, señor Marcelo González Astengo, quien en relación a nosotros goza de total independencia, para que incluya en un documento adicional los antecedentes que den cuenta de su experiencia e independencia.

2. **En relación a la operación a través de la cual la cuenta por cobrar existente entre Curauma y CB S.A. se salda con el valor de los terrenos, esta Superintendencia solicita:**

   a. **Informar en detalle el proceso de adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A., señalando, a lo menos, las entidades a las que se adquirió dichas acciones y el número de éstas, la fecha del traspaso, el monto de la transacción y la forma de pago.**

   Al respecto, se presenta a continuación la información requerida:

Empresa vendedora	N° de acciones	Fecha del traspaso de acciones	Monto de la transacción $	Forma de pago
Inversiones Terracota S.A.	1.000	24-06-2011	52.121	Al contado
Desarrollo e Inversiones Soproval S.A.	99.000	24-06-2011	5.160.004	Al contado

b. Adjuntar los nuevos contratos que producto del traspaso de propiedad de los activos inmobiliarios de Inmobiliaria Sector La Luz S.A. a Curauma S.A. hayan tenido que ser firmados. Asimismo, se deberá informar respecto la situación actual de las restricciones existentes sobre dichos activos.

A la fecha del envío de la presente respuesta, la Sociedad no ha suscrito otros contratos relativos al traspaso de la propiedad de los activos, que no hayan sido informados a esa Superintendencia.

De igual manera, la situación actual de las restricciones existentes sobre los activos incorporados no ha tenido cambios, respecto a lo informado en nuestras comunicaciones de fechas 5 y 25 de julio del presente, en respuesta a los Oficios Ordinarios números 17.864 y 19.148, respectivamente.

c. Señalar bajo qué circunstancias la absorción de Inmobiliaria Sector La Luz S.A. implicaría saldar la cuenta por cobrar con la sociedad relacionada CB S.A., toda vez que el principal monto de la cuenta por pagar a empresas relacionadas de Inmobiliaria Sector La Luz S.A. al 31 de mayo de 2011 era a Forestal Tafalla S.A. por M$ 160.109.314 y que en su presentación de 1 de agosto del presente se elimina junto con la citada cuenta por cobrar a CB S.A. Al respecto, deberá entregar un detalle con las contabilizaciones efectuadas.

Mediante escritura pública de fecha 23 de junio de 2011, suscrita en la Notaría de Santiago, de don Juan Ricardo San Martín U., bajo el repertorio 18.542-2011, Forestal Tafalla S.A. y CB S.A. suscribieron instrumento por el cual, Forestal Tafalla S.A., vendió, cedió y transfirió a CB S.A., diversos créditos que en su origen están asociados a los terrenos que forman parte del desarrollo urbano de Curauma y que daban cuenta de las siguientes obligaciones:

- Contrato de arrendamiento y opción de compra, suscrito con fecha 31 de agosto de 2004, otorgado en la Notaría de don Eduardo Avello Concha, repertorio número 9.839-2004 y sus modificaciones.
- Contrato de opción de compra, suscrito con fecha 31 de agosto de 2004, otorgado en la Notaría de don Eduardo Avello Concha, repertorio número 9.841-2004 y sus modificaciones, mediante el cual Euroamerica Seguros de Vida S.A., concedió a Sociedad de Inversiones y Proyectos Soproval Ltda., hoy Forestal Tafalla S.A., una opción exclusiva de compra, con el carácter de irrevocable de todo o parte del inmueble consistente en el terreno denominado Lote CS-M uno.
- Contrato de opción de compra, suscrito con fecha 31 de agosto de 2004, otorgado en la Notaría de don Eduardo Avello Concha, repertorio número 9.842-2004 y sus modificaciones, mediante el cual Euroamerica Seguros de Vida S.A., concedió a Sociedad de Inversiones y Proyectos Soproval Ltda., hoy Forestal Tafalla S.A., una opción exclusiva de compra, con el carácter de irrevocable de todo o parte de los inmuebles consistentes en los terrenos denominados Lote CP-M uno y Lote CP-M dos.

El monto total de las obligaciones que daban cuentas los contratos señalados precedentemente, ascendía al inicio a UF 6.135.925,29.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo inicial, con fecha 23 de junio de 2011 Forestal Tafalla S.A. y CB S.A. suscribieron instrumento por el cual, la obligación de la que era titular Forestal Tafalla S.A., respecto de Inmobiliaria Sector La Luz S.A., fue vendida, cedida y transferida a CB S.A., por la suma equivalente en pesos al 31 de mayo de 2011, de UF 7.341.150,35; cifra que incluye sus respectivos reajustes, intereses y otros abonos referidos principalmente, al servicio de la deuda con Euroamerica Seguros de Vida S.A.

En consecuencia y en virtud del instrumento suscrito, CB S.A. pasó a ser acreedor de Inmobiliaria Sector La Luz S.A., por la suma equivalente a UF 7.341.150,35., liberando a Inmobiliaria Sector La Luz S.A. de la obligación contraída con Forestal Tafalla S.A..

Cabe señalar que en el proceso de incorporación de los activos y pasivos de Inmobiliaria Sector La Luz S.A, al patrimonio de Curauma S.A. verificada con fecha 29 de junio de 2011, se procedió a compensar de los saldos por cobrar y por pagar a CB S.A., materializando de esta manera el Compromiso de Pago vigente entre Curauma S.A. y filiales con CB S.A.

En Anexo a la presente respuesta, se detallan los valores involucrados en la transacción señalada precedentemente.

Reiteramos una vez más, que la Administración de la Sociedad estima que de ser necesario, no tiene inconvenientes en acudir a esa Superintendencia para ratificar, ampliar o aclarar las dudas que pudieren existir, después del envío de la presente información, con el objeto de clarificar aun más los efectos de las transacciones realizadas por la Sociedad, relativas a la incorporación de los activos inmobiliarios.

Saludamos atentamente a ustedes,

pp. Curauma S.A.

Antonio Espinoza P.
Gerente General

Incl. Lo citado

ANEXO

Detalle de contabilizaciones efectuadas

Cuenta contable	Glosa	Montos en M$	
		Debe	Haber
	Actualización cuentas por cobrar a empresas relacionadas		
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	Reajustes e intereses devengados al 31/05/2011	8.751.411	
Ingresos financieros	Intereses devengados al 31/05/2011		5.884.717
Resultado por unidades de reajustes	Reajustes devengados al 31/05/2011		2.866.695
Total asiento		**8.751.411**	**8.751.411**
	Actualización cuentas por pagar a empresas relacionadas		
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	Reajustes e intereses devengados al 31/05/2011		4.320.068
Ingresos financieros	Intereses devengados al 31/05/2011	1.356.408	
Resultado por unidades de reajustes	Reajustes devengados al 31/05/2011	2.963.661	
Total asiento		**4.320.068**	**4.320.068**
	Activos y pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		
Propiedades de inversión	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	2.607.788	
Propiedades de inversión con hipoteca	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	22.432.414	
Propiedades de inversión con pacto de recompra	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	15.726.232	
Propiedades de inversión en leasing financiero	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	136.772.333	
Otros activos no financieros - opción de compra terrenos	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	8.923.620	
Otros activos incorporados	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	1.106.035	
Plusvalia comprada	Activos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	2.871.588	
Otros pasivos financieros	Pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		4.028.335
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		2.180.984
Provisiones corrientes por beneficios a empleados	Pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		894
Otros pasivos financieros - Leasing por pagar - no corriente	Pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		15.848.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pasivos incorporados de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.		168.381.555
Total asiento		**190.440.010**	**190.440.010**
	Cumplimiento Compromiso de Pago entre Curauma S.A. y filiales con CB S.A.		
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	Aplica saldo por pagar a cuenta por cobrar a CB S.A.		164.275.857
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	Aplica saldo por cobrar a cuenta por pagar a CB S.A.	164.275.857	
Total asiento		**164.275.857**	**164.275.857**

POR FAX

Oficio Ordinario N° 21684 - 19/08/2011

2011080122980

Nro. Inscrip:615 - División Control Financiero Val

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

ORD.:

ANT.: **PRESENTACIONES DE FECHAS 05/07/2011, 25/07/2011 Y 01/08/2011, EN RESPUESTA A OFICIOS ORD. N° 17.864 DE 01/07/2011, 19.148 DE 21/07/2011 y 19.967 DE 28/07/2011.**

MAT.: **SOLICITA INFORMACION.**

DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS

A : GERENTE GENERAL
CURAUMA S.A.

En respuesta a Oficio Ord. N° 17.864 de 1 de julio de 2011 de esta Superintendencia, con fecha 5 de julio de 2011, la sociedad de su gerencia informó que el proceso de incorporación de los derechos y activos inmobiliarios relacionados a la cuenta por cobrar de Curauma S.A. a CB S.A., se efectuaría bajo la figura de fusión por absorción de los activos, pasivos y patrimonio de la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A.. Lo anterior, significaría que en los estados financieros referidos al 30 de junio de 2011, el patrimonio consolidado de Curauma S.A., incluiría los efectos de la citada absorción.

Posteriormente, en respuesta a los Oficios Ords. N°s 19.148 y 19.967 de 21 y 28 de julio de 2011, respectivamente, con fecha 1 de agosto de 2011 se remitió finalmente a esta Superintendencia un Estado de Situación preliminar al 31 de mayo de 2011 que representaría la situación en que quedaría Curauma S.A. después de la absorción de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.. En dicha presentación, además se proporcionaron antecedentes que detallan los montos de cada uno de los lotes o terrenos que se incorporarían a Curauma S.A., entre los cuales se encuentran:

- 2.014,7 Hás. del Fundo Las Cenizas, correspondientes a propiedades de inversión en leasing financiero con Euroamérica Seguros de Vida S.A., valoradas por la sociedad en M$136.772.333.
- 126,08 Hás. del Fundo El Llano (Sector La Luz), correspondientes a opciones de compra otorgadas por Euroamérica Seguros de Vida S.A., valoradas por la sociedad en M$ 8.923.620.

Lo anterior implica que los terrenos del Fundo Las Cenizas y los del Fundo El Llano que se estarían incorporando en Curauma S.A., se encuentran valorados en M$ 145.695.953.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

En relación a dichos activos inmobiliarios, la Sociedad también informó que su valoración en Curauma S.A., de acuerdo a la normativa vigente, que contempla valorizar dichos activos a sus respectivos valores justos, será verificada a través de tasaciones realizadas por profesionales externos, incluyéndose en los estados financieros referidos al 30 de junio de 2011.

Por otra parte, los activos inmobiliarios indicados son los provenientes del acuerdo de financiamiento que el 31 de agosto de 2004, alcanzó el Grupo CB con Euroamérica Seguros de Vida S.A. (Euroamérica); mediante el cual Euroamérica adquirió terrenos del Grupo CB correspondientes al Sector La Luz (893 Hás.) y al Fundo Las Cenizas (2.014 Hás), ambos pertenecientes al Proyecto Curauma. Euroamérica concedió a una de las sociedades del Grupo la opción de compra de los terrenos asociados al Sector La Luz, estableciendo un plan de pago para ejercer la opción por parcialidades dentro de un plazo máximo de 8 años. Respecto de los terrenos asociados al Fundo Las Cenizas, Euroamérica suscribió un contrato de arrendamiento con otra de las sociedades del Grupo, con pagos durante 6 años con 2 años de gracia, además del pago de una opción de compra al término del contrato. Posteriormente estos activos inmobiliarios quedaron radicados en Inmobiliaria Sector La Luz S.A.

De acuerdo a lo anterior y a la información financiera al 30 de junio de 2011, presentada por Euroamérica Seguros de Vida S.A., en los Anexos a los estados financieros N°s 9 y 10, en que se identifican los bienes raíces y los bienes raíces en leasing - los mismos que se indican en respuesta de Curauma S.A. de 1 de agosto de 2011- junto a sus tasaciones correspondientes que informan los siguientes valores:

	TasadorN°1			TasadorN°2		
Dirección Bienes Raíces	Tasador 1	Valor (M$)	Fecha	Tasador 2	Valor (M$)	Fecha
SECTOR LA LUZ, FUNDO LAS CENIZAS	SANCHEZ SANTIAGO	22.020.945	20101231	TRANSSA S.A.	22.568.717	20110111

	Tasador N°1			Tasador N°2		
Dirección Bienes Raíces	Tasador 1	Valor (M$)	Fecha	Tasador 2	Valor (M$)	Fecha
RESTO LOTE 10 EL LLANO	DELLORO CRESPO ALFREDO	5.128.670	20100929	MORA DE LA FUENTE JORGE	5.363.023	20100929

Estos terrenos tasados en Euroamérica totalizarían entre M$27.149.615 y M$27.931.740, acorde a las dos tasaciones disponibles.

En vista de la relevancia de los activos inmobiliarios que estarían ingresando a Curauma S.A., producto de la fusión con Inmobiliaria Sector La Luz S.A., y considerando la diferencia observada entre las valoraciones hasta la fecha presentadas por Curauma y las tasaciones efectuadas por los profesionales informados en los estados financieros de Euroamérica Seguros de Vida S.A., esta Superintendencia solicita a Usted lo siguiente:

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

1. Presentar la tasación de los activos inmobiliarios señalados a la brevedad posible y a más tardar al 31 de agosto de 2011. Adicionalmente se deberá informar la experiencia e independencia del tasador elegido.

2. En relación a la operación a través de la cual la cuenta por cobrar existente entre Curauma y CB S.A. se salda con el valor de los terrenos, esta Superintendencia solicita:

   a) Informar en detalle el proceso de adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A., señalando, a lo menos, las entidades a las que se adquirió dichas acciones y el número de éstas, la fecha de traspaso, el monto de la transacción y la forma de pago.

   b) Adjuntar los nuevos contratos que producto del traspaso de propiedad de los activos inmobiliarios de Inmobiliaria Sector La Luz S.A. a Curauma S.A. hayan tenido que ser firmados. Asimismo, se deberá informar respecto la situación actual de las restricciones existentes sobre dichos activos.

   c) Señalar bajo qué circunstancias la absorción de Inmobiliaria Sector La Luz implicaría saldar la cuenta por cobrar con la sociedad relacionada CB S.A., toda vez que el principal monto de la cuenta por pagar a empresas relacionadas de Inmobiliaria Sector La Luz S.A al 31 de mayo de 2011 era a Forestal Tafalla S.A. por M$ 160.109.314 y que en su presentación de 1 de agosto del presente se elimina junto con la citada cuenta por cobrar a CB S.A. Al respecto, deberá entregar un detalle con las contabilizaciones efectuadas.

Los antecedentes requeridos en las letras a), b) y c) del numeral 2., deberán ser remitidos a esta Superintendencia dentro del plazo de 2 días hábiles contados desde la fecha de notificación del presente oficio, indicando en su respuesta el número y fecha de éste.

Saluda atentamente a Ud.,

HERNAN LOPEZ BÖHNER
INTENDENTE DE VALORES
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

DCFV / SPP / SSR

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl