

FOR INFO

Oficio Ordinario N° 21684 - 19/08/2011



2011080122980

Nro. Inscrip: 615 - División Control Financiero Val



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



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

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:

Dirección Bienes Raíces	Tasador N°1			Tasador N°2		
	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

Dirección Bienes Raíces	Tasador N°1			Tasador N°2		
	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 9º
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 9º
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl