



CURAUMA S.A.

ROL S.V.S. N° 615

Santiago, 2 de febrero de 2011



2011020024457

02/02/2011 - 13:23

Operador: LADIAZ

Nro. Inscrip: 615v - Depto. Auditoría Financiera



Señora
Lucía Canales Lardiez
Intendente de Valores Subrogante
Presente

Ant.: Ord. N° 3076 del 28 de enero de 2011

De nuestra consideración:

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

- 1. Informar respecto del Programa de futuros pagos de la deuda que su matriz CB S.A. mantiene con la sociedad. En caso que no exista un programa al respecto, se deberá señalar expresamente.**

Las empresas relacionadas que obedecen a un interés común del Controlador de Curauma S.A., CB S.A., Forestal Valparaíso S.A. y Otros y la Sociedad, suscribieron con fecha 2 de enero de 2006 un documento denominado "Compromiso de Pago", el cual se encuentra debidamente protocolizado en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el número de repertorio 1324-2009. En el citado documento, que establece el marco regulatorio a las operaciones de las sociedades detalladas anteriormente, señala en sus cláusulas **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO**, el procedimiento por el cual se recuperará la cuenta corriente entre CB S.A. y Curauma S.A., antes CB Inversiones Inmobiliarias S.A. y filiales.

A continuación se detallan las cláusulas **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO** del citado Compromiso de Pago:

SEGUNDO. Al 31 de diciembre de 2005, la sociedad CB S.A. adeuda en cuenta corriente a CB Inversiones Inmobiliarias S.A., a CB Capitales S.A., a CB Transporte e Infraestructura S.A., a CB Inmobiliaria S.A. y a sus respectivas filiales, la suma de **\$ 100.452.303.766** equivalente a esta fecha a la cantidad de **5.588.504** Unidades de Fomento.



CURAUMA S.A.

TERCERO. A) Los contratos citados en la cláusula primera anterior establecen un precio al cual se recompran los inmuebles objeto de los mismos, siendo la intención de Soproval y Forestal Valparaíso S.A. ir ejerciendo las diversas opciones allí planteadas, por parciales a medida que se van recolocando inmuebles en terceros inversionistas para la ejecución de proyectos en el ámbito territorial de la Ciudad Curauma. **B)** Desde el punto de vista práctico, dichas sociedades irán cediendo con motivo de la comercialización, venta, cesión o enajenación (en adelante “enajenación”) en cualquier forma de los inmuebles o derechos que sobre dichos inmuebles objeto de los contratos antes descrito poseen, y a diferentes gestores inmobiliarios, el derecho a recomprar, designándolos como comprador frente a Euroamerica Seguros de Vida S.A., al momento de comunicar cada ejercicio parcial de las opciones. **C)** Forestal Valparaíso S.A. y Soproval cobrarán a dichos gestores un precio por la cesión del derecho a ejercer parcialmente las opciones, valor que sumado al precio de compra del inmueble que cobrará directamente Euroamerica Seguros de Vida S.A. y que se encuentra definido en el contrato de opción respectivo, da origen al **Valor de Venta Final** que deberán desembolsar los referidos terceros, para adquirir los inmuebles. Se deja constancia que a la fecha, el costo de recompra de los inmuebles a Euroamerica Seguros de Vida S.A. es la suma de 1.192.076 Unidades de Fomento

CUARTO. Por el presente acto, Soproval y Forestal Valparaíso S.A. se obligan, sujeto al cumplimiento de la condición establecida en la cláusula Octava siguiente, y en favor de CB Inversiones Inmobiliarias S.A. y sus filiales, a destinar al pago de la cuenta corriente citada en la cláusula segunda anterior y que con ocasión de la fusión a que se refiere la citada condición se consolida en CB Inversiones Inmobiliarias S.A. y sus filiales, una parte del valor **Valor de Venta Final**, en aquella porción de dicho valor que exceda – **“el excedente”** de: **i)** La suma de dinero que haya que pagar a Euroamerica Seguros de Vida S.A. y que habilita para recomprar y/o recolocar en terceros los inmuebles en el proceso de “enajenación”, y **ii)** La suma de dinero necesaria para cubrir el pago del impuesto de primera categoría en que incurran Foval y/o Soproval con ocasión de la “enajenación” y de toda otra suma o costo en que deban incurrir para hacer viable la “enajenación”, como por ejemplo, aquellos derivados de urbanización, ejecución de obrar viales, de aportes vinculados a obras de infraestructura de servicios públicos, contribuciones de bienes raíces, etc, requerimientos todos que resulten necesarios para hacer factible la enajenación del lote o derechos sobre el mismo, a un tercero; **iii)** Los compromisos para con el Banco de Crédito e Inversiones y Sojitz Corporation of America, contratados previamente en relación a parte de los flujos post Venta Final, y que constan de sendas escrituras públicas de fechas 6 de julio de 2005 y 31 de agosto de 2004 otorgadas en las Notarías de Santiago de don Alberto Mozzò Aguilar y dos José Musalem Saffie, respectivamente. Con todo, en el evento que dichos pagos no correspondan a pasivos de CB Inversiones Inmobiliarias S.A. y sus filiales con los señalados acreedores, CB S.A., restituirá los recursos destinados a los compromisos con Banco Crédito e Inversiones y Sojitz Corporation of America dentro del plazo máximo a que se refiere la cláusula sexta siguiente, pudiendo ser rebajados del reembolso a que se refiere el numeral iv) siguiente; y **iv)** El reembolso a CB S.A. y sus sociedades relacionadas de cualquier pago, ya fuere amortización de capital o pago de intereses, efectuado por CB S.A. y sus filiales, con cargo a la cuenta corriente indicada en la cláusula segunda precedente, con recursos que no provengan de la explotación de los terrenos ubicados en el ámbito territorial de Ciudad Curauma, vinculados por los contratos



CURAUMA S.A.

de Opción y Leasing suscritos con Euroamerica Seguros de Vida S.A., es decir que no provengan de una “enajenación” conforme dicho término se definió precedentemente.

QUINTO: El pago del excedente comprometido de la manera indicada en la cláusula anterior, se deberá hacer efectivo dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde que Soproval y/o Foval perciban dicha suma; y será aplicado como abono a la cuenta corriente indicada en la cláusula segunda anterior.

El documento denominado “Compromiso de Pago”, se encuentra plenamente vigente en todos sus alcances y aplicaciones.

Cabe señalar que los Contratos de Opción y Contrato de Arrendamiento, fueron cedidos a la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A., por lo tanto, todas las menciones hechas en nombre de Soproval y Forestal Valparaíso S.A., ahora son obligaciones y derechos de la sociedad que asumió la posición contractual con Euroamerica Seguros de Vida S.A., esto es Inmobiliaria Sector La Luz S.A.

Tal como se puede apreciar, básicamente la recuperación de la cuenta por cobrar a CB S.A., está supeditada al cumplimiento de la estrategia de negocios inmobiliarios, definida por la Administración de la Sociedad.

Estimamos que existen dos elementos fundamentales para materializar la estrategia de negocios, las cuales están en directa relación con, i) La aprobación por parte de la autoridad respectiva, del Plan Intercomunal de Valparaíso, y ii) Las perspectivas de negocios para el año 2011, se encuentran en gran medida influenciadas por los efectos del mejor desempeño de la economía nacional, la cual ha mostrado señales de recuperación de la actividad y en especial, en los sectores asociados a la construcción e inmobiliario.

Los efectos de recuperación económica, se han traducido en el creciente interés en la adquisición de nuevas viviendas en el sector de Curauma, y en consecuencia, se espera que para el ejercicio 2011, la tendencia mostrada en el ejercicio 2010 se mantenga y logre dar un gran impulso al desarrollo del sector. De esta manera se podrá materializar la ejecución de 28 proyectos habitacionales, de los cuales sólo cinco se concluyeron en el ejercicio 2009 y el resto se encuentran en distintas etapas de desarrollo en el ejercicio 2010.

En consecuencia, los futuros pagos o amortizaciones a la cuenta por cobrar a CB S.A., por el momento, no pueden ser determinados en un flujo de recuperación, sino que, van absolutamente asociados a la demanda de suelos, tal como se señala en el párrafo anterior.

- 2. Proporcionar un cuadro en que se detalle las amortizaciones que se han efectuado a la citada deuda y explicar claramente la forma en que se han efectuado las mismas, en particular respecto de su registro como pasivo. Si no se han efectuado amortizaciones y/o pago de intereses, se deberá señalar expresamente.**

La cuenta corriente con CB S.A., cuyo activo subyacente está representada los terrenos asociados al desarrollo inmobiliario de Curauma, no ha recibido amortizaciones ni pagos de



CURAUMA S.A.

intereses, de acuerdo al procedimiento detallado en el documento “Compromiso de Pago”, tal como se describe en el punto 1) anterior.

Cabe señalar que Curauma S.A. y filiales, ha recibido de su matriz, CB S.A., los recursos necesarios para cubrir sus necesidades financieras y operacionales anuales.

Dichos recursos se presentan como pasivo, en el rubro no corriente, los cuales no han sido aplicados al saldo de la cuenta por cobrar a la misma Sociedad. Como se han señalado anteriormente, esto tiene por objeto tener la flexibilidad necesaria al momento de resolver y cobrar el saldo neto la cuenta corriente.

A continuación se presenta en detalle de los saldos por pagar, por los recursos recibidos de CB S.A., por el período comprendido entre el diciembre de 2006 a septiembre de 2010, y cuyos saldos al término de cada ejercicio son los siguientes:

Empresa receptora del financiamiento	Año	Saldo por pagar al cierre M\$
Curauma y Filiales	2006	2.852.742
Curauma y Filiales	2007	6.322.271
Curauma y Filiales	2008	10.605.595
Curauma y Filiales	2009	11.134.979
Curauma y Filiales	Al 30/09/2010	13.009.447

3. Proporcionar un cuadro en que se detalle cuales son las obligaciones que se encontraban vencidas al 30 de junio de 2010 y el estado actual de éstas, informando al menos, montos, plazos, vencimientos y si se encuentran regularizadas y al día.

A continuación se presenta un detalle, al 30 de junio de 2010, de las obligaciones bancarias que se encontraban en proceso de renovación de sus respectivas fechas de vencimiento:

Banco acreedor	Deuda vigente Montos en M\$		Vencimientos Fecha de cierre		Situación a la fecha
	No renovado	No vencido	No renovado	No vencido	
Banco BBVA	107.080		30-06-2010		Se encuentra en poder del Banco BBVA plan de pagos por deuda no renovada Se encuentra en poder del Banco BBVA plan de pagos por deuda no renovada
Banco BBVA	173.269		30-06-2010		
Banco BBVA		252.817		19-11-2011	Se encuentra en poder del Banco BBVA plan de pagos por deuda no renovada
Banco BBVA		479.219		19-11-2012	
Banco BBVA	50.336		30-06-2010		
Banco BBVA		268.217		01-06-2011	
Total	330.685	1.000.253			
Banco BCI	356.625		30-06-2010		Cuota vencía el 1/07/2010, se renovó al 01/07/2011
Banco BCI		418.710		01-07-2011	
Total	356.625	418.710			



CURAUMA S.A.

Tal como se señaló anteriormente, al 30 de junio de 2010, no se encontraban renovadas algunas obligaciones con el Banco BBVA y con el Banco BCI, cosa que suele suceder debido a que estos créditos, como otros bancarios, están garantizados con un crédito adeudado por terceros a una sociedad relacionada, lo que muchas veces retrasa las negociaciones o la suscripción de los documentos que dan cuenta de ello.

4. Considerando lo señalado en el punto B.1. del Oficio 777, explicar en forma expresa de qué manera el compromiso de pago de CB S.A. se relaciona con el pago de la cuenta corriente de CB S.A. a Curauma S.A.

Tal como se indica en el punto 1) anterior, el compromiso de pago de la cuenta por cobrar a CB S.A., se encuentra respaldada con el documento suscrito en el mes de enero de 2006, denominado “Compromiso de Pago”, mediante el cual CB S.A. y otras sociedades relacionadas suscribieron sendas escrituras públicas de Opción de Compras y Contrato de Leasing.

El cumplimiento de los compromisos estipulados en los respectivos Contratos, hará que CB S.A., adquiera los derechos de estos inmuebles, constituyéndose como la fuente de repago para Curauma S.A., sobre la cuentas por cobrar vigente.

5. De acuerdo a lo señalado en su presentación, los terrenos que han sido liberados por Euroamerica fueron recomprados por la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A., al respecto, se deberá explicar porqué no se ha dado cumplimiento a lo pactado, en relación a que estos terrenos deberían estar radicándose en Curauma S.A.

Adicionalmente, se deberá revelar en forma detallada la naturaleza de la relación con la citada inmobiliaria.

Para efectos de radicar los activos inmobiliarios en Curauma S.A., existen varias alternativas, dentro de las cuales esta la dación en pago de los terrenos en poder de Inmobiliaria Sector La Luz S.A., la absorción de esta última sociedad por parte de Curauma S.A., o utilizando un camino alternativo que logre el mismo efecto económico.

La Administración de la Sociedad ha estimado que aun no están dadas las condiciones para radicar definitivamente estos activos en Curauma S.A., principalmente por eventuales temas tributarios pendientes y otras razones de índole financiero.

Creemos que la decisión de no radicar aun estos activos en Curauma S.A., no tiene efectos no deseados para los accionistas minoritarios y muy por el contrario, Curauma S.A., mantiene su principal activo corregido por una tasa de interés real por sobre la media del mercado financiero.



CURAUMA S.A.

La naturaleza de la relación con Inmobiliaria Sector La Luz S.A., se detalla a continuación:

Registro de accionistas de la sociedad anónima cerrada, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., al 30 de junio de 2010.

INMOBILIARIA SECTOR LA LUZ S.A. DETALLE DE ACCIONISTAS AL 30 DE JUNIO DE 2010					
Sociedad	INMOBILIARIA SECTOR LA LUZ S.A.				
RUT	76.042.129-4				
Acciones	Nº de Acciones emitidas	1.000.000			
	Nº de Acciones suscritas	1.000.000			
	Nº de Acciones por pagar	900.000	(*)		
	Nº de Acciones pagadas	100.000			
Accionistas	Nº de Accionistas	2			
	Nombre	Tipo de Persona	RUT	Nº de Acciones.	%
1.	Desarrollo e Inversiones Soproval S.A.	Otro tipo de Soc.	96.687.940-8	990.000	99,0%
2.	Inversiones Terracota S.A.	Otro tipo de Soc.	76.026.319-2	10.000	1,0%
	TOTAL			1.000.000	100,0%
Observación:					
(*) Acciones suscritas y no pagadas, plazo tres años a contar del 06 de Noviembre de 2008.					

El principal accionista de Desarrollo e Inversiones Soproval S.A. es Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. y Cia. C.P.A., con un 90,20% de participación; a su vez, el accionista controlador de Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda., y Cia. C.P.A., es Sociedad de Inversiones Valcruz Ltda., con un 99,99% de participación en el patrimonio de esta última sociedad.

Tal como se desprende de lo detallado precedentemente, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., obedece al interés común del Controlador para efectos de proporcionar el vehículo que permita incorporar los activos inmobiliarios, ubicados en la localidad de Curauma a la Sociedad.

6. **Proporcionar un cuadro en el que se detalle los terrenos o lotes vendidos durante los años 2009 y 2010, el que deberá contener al menos, la identificación expresa de los mismos, número de rol, precios totales de venta respectivos, excedente producidos una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros y, en caso de corresponder, la forma en que estos excedentes están siendo recibidos por Curauma S.A.**

A continuación se presenta un detalle de los terrenos o lotes vendidos durante los años 2009 y 2010.

Detalle del terreno	Fecha de venta	Has.	Nº Rol	Precio de venta Mts2 en UF	Precio de venta total M\$	Excedentes generados M\$
Lote CP-M dos A	25-05-2009	6,26	9500-276	0,85	1.134.822	491.794
Lote CP-M uno A	25-06-2009	3,31	9500-276	0,85	600.607	330.286
Lote CM 1 -A dos	31-08-2009	12,52	9318-76	0,48	1.282.860	(*)
		22,09			3.018.289	822.080



CURAUMA S.A.

(*) Corresponde a operación de financiamiento con tercero, cuyos excedentes serán determinados una vez que la operación sea finiquitada completamente.

Los excedentes generados, serán aplicados a la liquidación final de la cuenta corriente señalada en el punto 1) anterior.

7. En relación al rol que Curauma S.A. y sus filiales ejercen sobre los terrenos, explicar clara y detalladamente las implicancias de mantener “el control de la situación ... a través de la administración de Inmobiliaria Sector la Luz S.A.

A la fecha, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., cuya naturaleza de la relación está detallada en el punto 5) anterior, mantiene las obligaciones que emanan de los Contratos de Opción y Contrato de Arrendamiento con Euroamerica Seguros de Vida S.A., con los servicios de pago de deudas al día y es la sociedad que mantiene los derechos sobre el saldo de terrenos que resta por recomprar.

Esta sociedad obedece a un interés común del Controlador de Curauma S.A. y será ella, mientras no se transfieran los derechos a Curauma S.A., la que ejercerá el saldo de las Opciones de Compra de terrenos y pagará las cuotas restantes del Contrato de Arrendamiento con Euroamerica Seguros de Vida S.A.

Esta sociedad tal como lo hemos señalado permanentemente, obedece al propósito del Controlador de mantener bajo control las variables que incidirán en el traspaso de los activos inmobiliarios.

8. En relación al tema de los dividendos pendientes de pago cuyos fondos fueran embargados por la Tesorería General de la República y al acuerdo de reprogramación de la situación tributaria actual de la sociedad, proporcionar los documentos pertinentes que den cuanta de la existencia del citado acuerdo.

En relación al tema de los dividendos pendientes y los embargos decretados por la Tesorería General de la República, les manifestamos, tal como lo hemos referido en otras oportunidades, que desde el año 2006 hemos mantenido conversaciones y formulado propuestas a dicha institución. A contar de fines del año 2009, se tomó la determinación de contratar en esta materia, la asesoría de expertos en planificación tributaria, quienes han implementado nuevos proyectos de acuerdo con la autoridad tributaria.

Dichos acuerdos contemplan la participación de otros organismos públicos, el Ministerio de Hacienda y la Contraloría General de la República, en tanto se pretende una solución global a las obligaciones fiscales, sean éstas de la Sociedad, como asimismo de sus empresas relacionadas. Actualmente podemos señalar que hemos avanzado profundamente en esta solución integral de modo tal, que podemos esperar razonablemente que en el corto plazo se produzca el pronunciamiento de la autoridad a este respecto, el que les haremos llegar inmediatamente que sea recepcionado por nosotros.



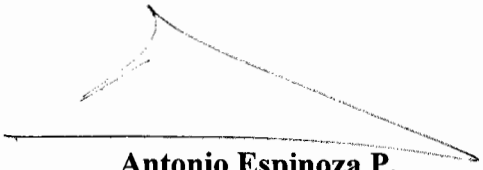
CURAUMA S.A.

Los referidos acuerdos, por su naturaleza integral, y como consecuencia directa de los mismos, provocarán la efectiva solución del asunto de los dividendos pendientes, como de varios otros temas, tales como el alzamiento de los embargos sobre activos, que han dificultado el normal desarrollo de las actividades de la Sociedad.

Cabe señalar que la Sociedad procederá, de acuerdo a las normas vigentes, a informar a esa Superintendencia y al mercado en general, través de un Hecho Esencial, en el transcurso de este mes, de la solución global a las obligaciones fiscales una vez que se cuente con los documentos finales, que den cuenta de ese hecho.

Saludamos atentamente a ustedes,

pp. Curauma S.A.



Antonio Espinoza P.

Gerente General

POUR HANO

Oficio Ordinario N° 3076 - 28/01/2011



2011010020900

Vro. Inscrip: 615 - Depto. Auditoría Financiero Val



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

ORD.:

**ANT.: RESPUESTA A OFICIO N°777 Y SU
PRESENTACION DE FECHAS 13 Y 20 DE
ENERO DE 2011 RESPECTIVAMENTE**

MAT.: REQUIERE INFORMACION

DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS

**A : GERENTE GENERAL
CURAUMA S.A.**

En relación a la presentación del ANT., habiendo efectuado este Servicio el análisis de la misma, se estima que la sociedad de su gerencia no dio cabal cumplimiento a lo requerido por el Oficio N°777, en consecuencia, informo a usted que Curauma S.A. deberá realizar lo siguiente:

1. Informar respecto al Programa de futuros pagos de la deuda que su matriz CB S.A. mantiene con la sociedad. En caso que no exista un programa al respecto, se deberá señalar expresamente.
2. Proporcionar un cuadro en el que se detalle las amortizaciones que se han efectuado a la citada deuda y explicar claramente la forma en que se han efectuado las mismas, en particular respecto a su registro como pasivo. Si no se han efectuado amortizaciones y/o pago de intereses, se deberá señalar expresamente.
3. Proporcionar un cuadro en el que se detalle cuáles son las obligaciones que se encontraban vencidas al 30 de junio de 2010 y el estado actual de éstas, informando al menos, montos, plazos, vencimientos y si se encuentran regularizadas y al día.
4. Considerando lo señalado en el punto B.1. del Oficio N°777, explicar en forma expresa de qué manera el compromiso de pago de CB S.A. se relaciona con el pago de la cuenta corriente de CB S.A. a Curauma S.A..
5. De acuerdo a lo señalado en su presentación, los terrenos que han sido liberados por Euroamérica fueron recomprados por la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A., al respecto, se deberá explicar por qué no se ha dado cumplimiento a lo pactado, en relación a que estos terrenos deberían estar radicándose en Curauma S.A.

Adicionalmente, se deberá revelar en forma detallada la naturaleza de la relación con la citada Inmobiliaria.

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

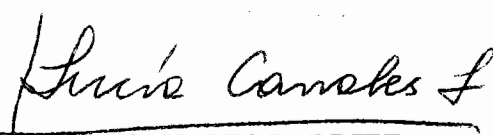


SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

6. Proporcionar un cuadro en el que se detalle los terrenos o lotes vendidos durante los años 2009 y 2010, el que deberá contener al menos, la identificación expresa de los mismos, número de rol, precios totales de venta respectivos, excedentes producidos una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros y, en caso de corresponder, la forma en que estos excedentes están siendo recibidos por Curauma S.A.
7. En relación al rol que Curauma S.A. y sus filiales ejercen sobre los terrenos, explicar clara y detalladamente las implicancias de mantener "el control de la situación... a través de la administración de Inmobiliaria Sector La Luz S.A."
8. En relación al tema de dividendos pendientes de pago cuyos fondos fueran embargados por la Tesorería General de la República y al acuerdo de reprogramación de la situación tributaria actual de la sociedad, proporcionar los documentos pertinentes que den cuenta de la existencia del citado acuerdo.

La información requerida, deberá ser remitida a esta Superintendencia en un plazo máximo de 3 días hábiles contados desde la fecha de notificación del presente oficio, debiendo señalar expresamente en su respuesta el número y fecha de éste.

Saluda atentamente a usted,


LUCÍA CANALES LARDIEZ
INTENDENTE DE VALORES SUBROGANTE
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

DCFV/cdo

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9º
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4001
Casilla 2167 - Correo 21
www.svs.cl