



**CURAUMA S.A.**

**ROL S.V.S. N° 615**



2011010011171

20/01/2011 - 13:37

Operador: PFRANCO

Nro. Inscrip: 615v - Depto. Auditoría Financiero Valo



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 20 de enero de 2011.

Señor  
Hernán López Bohner  
Intendente de Valores  
Superintendencia de Valores y Seguros  
Presente.

**REF.: Oficio N° 777 de fecha 13 de enero de 2011.**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, damos respuesta a la información requerida en el oficio indicado en la referencia.

Como antecedente general, queremos hacer una reseña de lo que significa para la Sociedad el Proyecto Ciudad Curauma, a fin de facilitar la comprensión de las explicaciones que se incluirán más adelante.

En efecto, el Proyecto Ciudad Curauma, activo principal de la sociedad, es un megaproyecto de desarrollo urbano ubicado en el sector sur del Gran Valparaíso que comprende un área total de 4.300 hectáreas. De ese total, Curauma S.A., desde la creación de la sociedad mediante la fusión con otras sociedades el año 2006, controla 2.907 hectáreas. Esta superficie prácticamente no ha variado, pues desde esa fecha, la superficie vendida es muy similar a la superficie incorporada al patrimonio de la Sociedad.

Las referidas 2.907 hectáreas se encuentran en dos sectores: el sector La Luz, que es el área en que se ha estado desarrollando la ciudad Curauma y el cual comprende 893 hectáreas de terreno; y el sector Las Cenizas, más cercano al centro de Valparaíso y Viña del Mar, en que se dispone de 2.014 hectáreas, las que se desarrollarán a partir de la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, el que se encuentra en los pasos finales para lograr su aprobación por parte de las autoridades pertinentes.

Las cifras de desarrollo de Curauma, al 31 de diciembre de 2010, arrojan los siguientes guarismos para los indicadores (1) que se señalan a continuación:

- Viviendas construidas	:	5.958
- Viviendas en construcción	:	494
- Viviendas proyectadas	:	3.181
- Ventas totales	:	6.716
- Viviendas habitadas	:	5.739
- Habitantes	:	22.956
- Stock viviendas terminadas	:	42
- Ventas en verde	:	716

(1) La definición de los indicadores se acompaña en Anexo 1 adjunto.

Además de la viviendas, Curauma tiene tres centros comerciales (Unimarc, Santa Isabel y Portal Mayor con supermercado Ekono), Parque Industrial (26 industrias en operación), 4 colegios (2.100 alumnos), más de 12 jardines infantiles (480 alumnos), 1 campus de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (2.600 alumnos), y otros servicios habilitados (Club House, 3 clubes de remo, tenis, paddle, squash, gimnasios, etc.).

El avance observado a la fecha en Curauma supera lo visto en otros desarrollos urbanos exitosos como La Dehesa y San Carlos de Apoquindo. La ubicación estratégica en que se encuentra, sumado a los atributos ambientales y de conectividad del sector, hacen que Curauma capte una parte muy significativa de la expansión del Gran Valparaíso. Parte de estos atributos han contribuido a que el Tranque La Luz haya sido designado como sede para el desarrollo de algunas disciplinas deportivas en los próximos Juegos Odesur. Es relevante dar a conocer que la venta de viviendas totales en Curauma en el mes de diciembre de 2010 alcanzó a 119 unidades, es decir un 83% más que el año 2009 en igual período; y que la venta total del año 2010 cerró en 1.065 unidades, es decir un 56% más que el año 2009.

En su creación, la Sociedad quedó conformada con un activo contable consistente en una cuenta por cobrar a una de sus sociedades matrices, CB S.A., la que se pagará con las 2.907 hectáreas de suelo referidas. Estos terrenos, al inicio de esta Sociedad el año 2006, se encontraban formando parte de un contrato de financiamiento con Euroamérica Seguros de Vida S.A., estructurado como un contrato de leasing financiero en la parte correspondiente al sector Las Cenizas y como un contrato de venta con pacto de recompra en la parte correspondiente al sector La Luz. El primer contrato se encuentra vigente como tal a la fecha, y en relación al segundo, en conformidad a dicho contrato, se han ido recomprando los terrenos en pacto y se han ido refinanciando con otros acreedores en diversas modalidades. En la actualidad, se mantiene en el sector La Luz una superficie de 123 hectáreas financiadas con Euroamérica Seguros de Vida S.A., y del resto, se han vendido en forma definitiva 22 hectáreas, y 748 hectáreas se encuentran financiadas por otros acreedores.

Se ha estructurado una Propuesta de Financiamiento para la totalidad de los terrenos del sector La Luz, la que se espera permita ordenar su futuro desarrollo directamente en Curauma S.A. Se ha decidido avanzar en la implementación de esta propuesta desde ya presentando sus antecedentes a los posibles interesados.

#### **A.- Informe de revisión limitada de los auditores externos al 30 de junio de 2010.**

1.- Respecto de la cuenta por cobrar a la empresa relacionada CB S.A., les manifestamos lo siguiente:

- a) Como ya lo hemos señalado, Curauma S.A. es una sociedad anónima que nació como producto de la fusión de varias sociedades anónimas abiertas, todas filiales de CB S.A. En el pasado las referidas sociedades debieron vender sus principales activos para pagar deudas propias y de sociedades vinculadas. De esta forma, se fue conformando en todas ellas una cuenta por cobrar a sociedades relacionadas.

Al efectuarse el proceso de fusión el año 2006, se decidió concentrar esas cuentas por cobrar en una sola sociedad, CB S.A. que era, en ese entonces, la titular de la mayoría de las acciones de Curauma S.A. Ese fue el origen de la cuenta.

- b) Al crear la sociedad Curauma S.A. se decidió que su activo estuviese constituido por los terrenos de desarrollo urbano ubicados en la localidad de Curauma, ubicada en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar. Dichos terrenos, cuyo desarrollo había comenzado unos años antes, comprenden un área de 2.907 has. y constituyen más del 30% del área de expansión urbana del Gran Valparaíso.

- c) Desde un comienzo se ha tenido el objetivo de que la cuenta por cobrar a CB S.A. se pague con la dación en pago de estos terrenos. Sin embargo, dentro de los pasivos que se incorporaron a Curauma S.A., durante el proceso de fusión, incluía una serie de deudas tributarias, algunas controvertidas, que hacían aconsejable no hacer la transacción de los terrenos hasta solucionar dichas deudas a fin de no incurrir en mayores pasivos tributarios sin que se produjesen ingresos para darles debida solución. Como se señalará más adelante, se ha llegado a acuerdos sobre esos pasivos, y en cuanto se implemente dicha solución, ya no habrá incertidumbres en el ámbito tributario que puedan ser un obstáculo para la referida dación en pago de los terrenos. Las amortizaciones que se han hecho a la cuenta de CB S.A., desde la creación de Curauma S.A., se han registrado como un pasivo de la Sociedad, a fin de tener la flexibilidad necesaria en la futura dación en pago a los valores comerciales de los terrenos.

2.- Respecto de las obligaciones en proceso de renegociación, en términos generales, se produce la situación de que las deudas se renegocian a plazos que no necesariamente guardan relación con la generación de los ingresos, más aún,

cuando las garantías de los créditos no están constituidos por lotes de estos terrenos.

De esa forma, cuando los créditos vencen, los procesos de renegociación demoran en concretarse y de ese modo aparecen deudas vencidas y no renegociadas a la fecha de los Estados Financieros.

A la fecha de los estados financieros, 30 de Junio de 2010, no se encontraban renovadas algunas de las 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. A la fecha, se está en conversaciones con los mismos bancos para reprogramar otros saldos pendientes de pago. Esperamos que estas situaciones no se presenten a futuro cuando la Sociedad consiga implementar la Propuesta de Financiamiento antes referida.

## **B. Notas a los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2010.**

1.- En relación al avance del contrato de financiamiento con Euroamérica Seguros de Vida S.A. sobre los terrenos que serán radicados en Curauma S.A., manifestamos lo siguiente:

- a) Con Euroamérica Seguros de Vida S.A., tal como se señaló con anterioridad, se ha recomprado gran parte de los terrenos financiados por ellos en el sector La Luz. Dicha recompra la ha efectuado la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector la Luz S.A., quien ha refinanciado las referidas compras con otros acreedores.
- b) Durante el año 2009 se vendieron 22 hectáreas de lotes del sector La Luz, con el fin principal de financiar los pagos de las cuotas de leasing y las recompras pactadas por contrato con Euroamérica Seguros de Vida S.A. Las 10 primeras hectáreas se vendieron directamente a empresas constructoras a valores de 0,85 UF por m<sup>2</sup> para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de viviendas sociales; y las restantes 12 hectáreas se vendieron a un gestor inmobiliario, que las vendió el año 2010 a constructoras en valores similares a los anteriores, también para el desarrollo de proyectos de vivienda social. En relación a los precios observados en Curauma, la última transacción que conocemos fue convenida a un valor de 1,8 UF por m<sup>2</sup> y consistió en una venta efectuada por un inversionista a una empresa constructora que desarrollará edificios de departamentos en un sector cercado al campus universitario.
- c) Inmobiliaria Sector La Luz S.A. registra los terrenos que adquiere a su valor de costo.
- d) Curauma S.A. tiene el control de la situación de estos terrenos a través de la administración de la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A. En efecto, ambas sociedades obedecen a un interés común de su controlador, que es el pago de la cuenta corriente mediante la valorización y exitosa gestión de los

terrenos para lo cual se ha designado al mismo gerente general en ambas. Además, la filial Parques y Jardines La Luz S.A., a través de su personal, supervigila dichos terrenos.

- e) y f) El compromiso de pago será saldado con la dación en pago de los terrenos, absorbiendo a la sociedad titular de los contratos con Euroamérica y activos inmobiliarios recomprados, o utilizando un camino alternativo que logre el mismo efecto económico. Esperamos hacerlo de una vez durante el presente año, para lo cual estamos haciendo consultas con asesores tributarios y abogados para determinar la mejor forma de llevarlo a cabo.
- g) Los resultados han quedado en la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A., por lo que el tema de la transferencia tiene que considerar este factor. En este caso, hay que tener presente también que CB S.A. reconoce un interés sobre la cuenta corriente a favor de Curauma S.A.

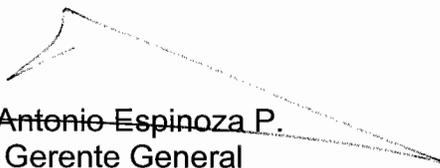
2.- En relación al tema de los dividendos, la situación de los tributos pendientes ha demorado la definición, por cuanto ya hay un acuerdo de reprogramación de la situación actual que se está elaborando, y que daremos a conocer en cuanto dispongamos de la documentación correspondiente. Con la suscripción de ese acuerdo, se obtendrá la liberación de los gravámenes que pesan sobre los activos de la Sociedad y estaremos en situación de decidir la fecha de su pago. Hemos encargado esta tarea a nuestros asesores tributarios quienes están apurando las definiciones de modo de implementar lo que resulte de la documentación respectiva lo antes posible.

3.- Según lo señalado en el párrafo anterior, lo que esperamos del acuerdo que da solución a los temas tributarios, es el alzamiento de los embargos, lo que nos permitirá ordenar la situación de los activos, operar con mayor flexibilidad en los mercados de financiamiento y dar un nuevo impulso al desarrollo de Curauma S.A.

Quedamos a su disposición para proporcionar cualquier otra información adicional en la forma que ustedes lo requieran.

Saludamos atentamente a ustedes,

**CURAUMA S.A.**

  
~~Antonio Espinoza P.~~  
Gerente General

Inc.: lo indicado

## **Anexo 1. Indicadores Curauma**

**Vivienda construida:** Se considera aquella con obra gruesa finalizada y terminaciones completas, cuya urbanización no necesariamente se encuentra terminada. Sin embargo, ambos procesos son inminentes (dentro de los tres meses siguientes), quedando la vivienda disponible para su habitabilidad.

**Vivienda en construcción:** Es la que se encuentra dentro del período constructivo comprendido desde las fundaciones hasta las terminaciones y obras civiles anexas (calles, áreas verdes, etc.). El concepto busca dar a entender que la construcción es verificable por cualquier persona que quiera revisar su existencia con una inspección en terreno.

**Vivienda proyectada:** Toda aquella que forma parte de un proyecto o anteproyecto informado por los respectivos gestores, con fecha de ejecución durante los próximos 18 meses.

**Ventas Totales:** Viviendas con promesa de compraventa firmada.

**Vivienda habitada:** Vivienda con moradores y conexión a servicios.

**Número de habitantes:** Para Curauma se consideran 4 habitantes por vivienda de acuerdo al Censo realizado el año 2006.

**Stock de viviendas terminadas:** Casa construida, con recepción municipal aprobada, sin reserva ni promesa de compraventa.

**Ventas en verde:** Ventas totales menos el total de viviendas construidas y menos el Stock de viviendas.

**POR MANO**

Oficio Ordinario N° **777** - 13/01/2011



**2011010006205**

Vro. Inscip: 615 - Depto. Auditoría Financiera Val

SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

**ORD.:**

**ANT.: INFORMACION FINANCIERA AL 30  
DE JUNIO Y 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2010.**

**MAT.: REVISION DE ESTADOS  
FINANCIEROS.**

**DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS**

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

Esta Superintendencia en uso de sus facultades legales de fiscalización, ha revisado parcialmente la información financiera referida al 30 de junio y 30 de septiembre de 2010, que esa sociedad ha presentado en virtud de las normas vigentes. Respecto de la revisión efectuada, se observa lo siguiente:

**A.- Informe de revisión limitada de los auditores externos al 30 de junio de 2010.**

Los auditores externos BDO Auditores & Consultores en su informe de fecha 27 de agosto de 2010 señalan lo siguiente:

- 1.- Las cuentas por cobrar a empresas relacionadas de largo plazo, "por su origen y antigüedad representa una incertidumbre en su recuperabilidad".

Dado que la única cuenta por cobrar a empresa relacionada que informa Curauma S.A. es a su matriz CB S.A., se solicita informar lo siguiente:

- a. Origen de esta cuenta por cobrar a CB S.A.
  - b. Programa de pago de esta deuda
  - c. Forma en que se ha ido amortizando esta deuda a la fecha
- 2.- "A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados la Administración se encuentra en proceso de negociación de sus obligaciones financieras y con terceros vencidas,..."

Al respecto, se solicita detallar cuáles son las obligaciones que se encontraban vencidas a esa fecha y el estado actual de éstas, es decir, si ya se encuentran regularizadas y al día.

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

## **B.- Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2010:**

- 1.- En nota "Inscripción en el Registro de Valores", en relación a "c) Actividades y negocios de la Sociedad", se señala que Curauma S.A. participa en el sector inmobiliario, a través de la cuenta por cobrar a la sociedad CB S.A. y que su principal actividad es el desarrollo del activo subyacente asociado a las cuentas por cobrar a CB S.A., el cual comprende 2.904 hectáreas de suelos disponibles para el desarrollo de proyectos inmobiliarios principalmente en la Región de Valparaíso.

Asimismo, señala que CB S.A. comprometió el pago íntegro de la cuenta corriente existente entre ella y Curauma S.A. y filiales, a través de los flujos que genere la comercialización de los referidos suelos.

En consecuencia, dado que Curauma S.A. dependería de la materialización de los proyectos inmobiliarios para cubrir sus obligaciones con terceros y mejorar su capital de trabajo negativo, y que parte importante de estos bienes raíces se encuentran formando parte de un contrato de financiamiento suscrito entre sociedades relacionadas y Euroamérica Seguros de Vida S.A., se requiere que se explique de qué manera este compromiso de pago de CB S.A. se relaciona con el pago de la cuenta corriente de CB S.A. a Curauma S.A..

Por otra parte, dado que se señala que en la medida que este contrato de financiamiento con Euroamérica "se vaya cumpliendo, los terrenos que se vayan liberando se irán radicando en Curauma S.A., al igual que todo excedente que se genere, por sobre el pago de la referida cuenta corriente.", y considerando que se señala que el pago de esta obligación con Euroamérica se encontraría con sus cuotas al día, se solicita informar lo siguiente:

- a. En qué sociedad se están registrando estos terrenos que debieran estar siendo liberados por Euroamérica y que, de acuerdo a lo pactado, deberían estar radicándose en Curauma S.A.
  - b. Identificar los terrenos o lotes vendidos durante los años 2009 y 2010, los precios de venta respectivos, los excedentes producidos una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros y, en caso de corresponder, de qué forma estos excedentes están siendo recibidos por Curauma.
  - c. A qué valor se están registrando estos terrenos sujetos a venta.
  - d. Cuál es el rol que Curauma S.A. y sus filiales ejercen en relación a estos terrenos.
  - e. De qué forma CB está saldando su compromiso de pago con Curauma a medida que dichos terrenos están siendo liberados.
  - f. Los montos de capital e intereses saldados por CB desde el año 2006 a la fecha. Esta información deberá ser agrupada de manera anual.
  - g. En el caso que estos bienes raíces estén siendo enajenados, en qué sociedad se están radicando los resultados por este concepto.
- 2.- En nota "Otros pasivos no financieros, corrientes", se presentan los dividendos pendientes de pago correspondientes a los ejercicios 2006, 2007, 2008 y 2009. Adicionalmente, se señala que los fondos destinados al pago de los dividendos del año 2006, 2007 y 2009 fueron embargados por la Tesorería General de la República y que, por lo tanto, la fecha que en definitiva se determine para el pago de estos dividendos está determinada por la fecha en la cual se logre materializar un convenio de pago con esa institución.

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

Por otra parte, con fecha 8 de junio de 2010, en respuesta a nuestro Oficio Ord. N° 8306, se señaló que se estimaba que se podría lograr materializar un convenio de pagos con la Tesorería General de la República, “el cual se estima podría concretarse en los próximos 90 días.” y que “En el evento que en el plazo antes indicado, no se haya logrado el referido Convenio con la Tesorería General de la República, se procederá a fijar la fecha definitiva de los dividendos no afectados por los referidos embargos.”

Al respecto, se solicita actualizar el estado de los dividendos pendientes de pago al 30 de septiembre de 2010, señalando si ya se fijaron las fechas de pago de cada uno de estos dividendos y, en caso de corresponder, el monto pagado y el monto aún pendiente de pago, por cada uno de los períodos adeudados.

- 3.- En nota “Contingencias, compromisos y garantías”, en relación a “Juicios y otras acciones legales”, se informa que sin perjuicio del entendimiento general de pago existente entre el Grupo de empresas CB y la Tesorería General de la República, ésta última ha trabado embargos sobre bienes de la sociedad matriz y sus filiales, entre ellos, terrenos ubicados en el sector La Luz en Curauma, acciones emitidas por sus filiales, diversas marcas comerciales y los fondos en poder de la sociedad, que se destinarían al pago de dividendos.

Al respecto, se solicita señalar en qué estado está la firma de un convenio de pago con dicha institución y cuáles son los efectos financieros, contables y/o legales de que exista embargo sobre los terrenos mencionados, toda vez que se observa que al 30 de septiembre de 2010, estos terrenos se encuentran contabilizados como propiedades de inversión y, que por lo tanto, la sociedad espera poder vender.

Respecto de todo lo observado, se deberá proporcionar a esta Superintendencia toda la información requerida 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 Ud.,

**HERNÁN LOPEZ BOHNER**  
**INTENDENTE DE VALORES**  
**POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE**

DCFV/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