



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

**Hoy se resolvió lo siguiente:**

**REF.: APLICA SANCIÓN DE MULTA A  
ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.**

**SANTIAGO, 15 DE ENERO DE 2018**

**RES. EXENTA N° 300**

**VISTOS:** Lo dispuesto en los artículos 4° y 28 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980, Ley Orgánica de la Superintendencia de Valores y Seguros; en el artículo 507 bis del Código de Comercio, en los artículos 2, 5 y 6 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores, y en el punto 1 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 30 de 10 de noviembre de 1989 de este Servicio.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, en uso de sus facultades legales, esta Superintendencia -en adelante también e indistintamente la "SVS", este "Servicio" o este "Organismo"-, como consecuencia de una presentación efectuada por un grupo de accionistas, inició un proceso de supervisión con el objeto de verificar si **ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.** - en adelante también e indistintamente la "Sociedad"-, debía inscribirse en el Registro de Valores que lleva este Servicio de conformidad al artículo 507 bis del Código de Comercio, los artículos 2, 5 y 6 de la Ley N° 18.045 y en el punto 1 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 30 de 10 de noviembre de 1989, de la SVS, en adelante también la "NCG N° 30", que establece Normas de Inscripción de Emisores y Valores de Oferta Pública en el Registro de Valores; su Difusión, Colocación y Obligaciones de Información Consiguiente.

2. Que, la Sociedad, desatendiendo lo dispuesto por este Organismo a través de los Oficios Ordinarios N°s 753 y 28232, de fechas 12 de enero y 21 de diciembre de 2015, respectivamente, no solicitó su inscripción ni la de sus acciones en el Registro de Valores; incumplimiento que se mantiene a la fecha de la presente Resolución.

3. Que, en vista de lo anterior, a través del Oficio Reservado N° 670 de 20 de julio de 2017, que rola a fojas 156, en adelante el "Oficio de Cargos", esta Superintendencia formuló cargos a **ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.** por existir antecedentes que permitían estimar fundadamente que dicha Sociedad habría incurrido en la figura típica del inciso primero del artículo 28 del D.L. 3.538 de 1980, en aquella parte que faculta a esta Superintendencia para aplicar sanciones a las personas o entidades que no acaten las instrucciones y órdenes que imparta, toda vez que no cumplió con los requerimientos efectuados en aquel sentido por este Servicio, de acuerdo a lo señalado anteriormente.

4. Que, por presentación de fecha 9 de noviembre de 2017, rolante a fojas 190 y siguientes, **ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.** señaló que, con fecha 2 de noviembre del mismo año, tomó conocimiento de la formulación de cargos contenida en el Oficio Reservado N° 670, y al efecto indicó que, luego de muchos esfuerzos, la Sociedad logró



concretar una junta de accionistas, transformándose en una sociedad anónima abierta, cumpliendo de esta manera, en parte, con las instrucciones dadas por este Organismo contenidas en los oficios reservados fundantes de la formulación de cargos. Asimismo, agrega que quedó pendiente la inscripción tanto de la Sociedad como de sus respectivas acciones en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia. Finalmente, y con el objeto de reunir y aportar todos los antecedentes necesarios para una adecuada respuesta, atendida la reciente asunción del cargo del gerente general, la Sociedad solicitó una ampliación del plazo de 30 días hábiles para contestar formalmente sus descargos, fundándose para ello en los cambios y reestructuración interna que ha experimentado la Sociedad.

5. Que, por Oficio Reservado N° 1245 de fecha 13 de noviembre de 2017, rolante a fojas 194, este Servicio accedió a lo solicitado por la Sociedad y amplió el plazo para contestar los descargos hasta por un término de 3 días hábiles contados desde la notificación del citado oficio.

6. Que, mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2017, rolante a fojas 197 y siguientes, **ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.** formuló sus descargos fuera de plazo, en los siguientes términos:

i. Que, a modo de introducción, señala que la Administradora Pingueral S.A. está a cargo de administrar las áreas comunes del Complejo Residencial y Turístico Pingueral, ubicado en el sector de Pingueral, localidad de Dichato, comuna de Tomé, Octava Región. Agrega que dicho complejo fue originalmente de propiedad del conde francés Constantino Russian Mir, pasando posteriormente a ser de propiedad de los empresarios Gregorio Yánquez Mery y Gustavo Yánquez Mery en el año 1989, cuando comienza a desarrollarse un complejo inmobiliario denominado PINGUERAL, el que, a través de las empresas inmobiliarias de los dueños, proceden a lotear y vender sitios conformándose un verdadero condominio entre los copropietarios que comparten instalaciones comunes tales como canchas, piscinas etc.

ii. Indica que, durante las décadas de 1990 y 2000, Pingueral fue la localidad de la comuna de Tomé con mayor desarrollo urbano, en términos tales que para el año 2007 ya se habían construido más de quinientas viviendas con más de 80 familias. Agrega, en el mismo sentido, que Pingueral posee una playa y una pequeña laguna que se forma por la desembocadura del río Pingueral, contando el complejo con una superficie de 90 hectáreas, que cuentan con equipamiento deportivo comercial. Destaca que, en dicho contexto, a la Sociedad le corresponde sólo administrar los espacios comunes del lugar, como piscinas y canchas deportivas y velar por la seguridad y el ornato de quienes tienen sus sitios en el sector.

iii. En otro orden de ideas, señala que en el año 1992 se constituyó la sociedad Gregorio y Gustavo Yánquez Mery y Compañía Limitada (C.P.A) cuyo objeto era establecer, mantener, administrar y mejorar las obras e instalaciones del área deportiva recreativa del proyecto Complejo Turístico Pingueral. Indica que en la constitución de la referida sociedad, se dejó establecido que la administración les correspondía a los socios gestores Gustavo y Gregorio Yánquez y que el capital social ascendía a \$180.000.000.- aportados por los socios comanditarios, dividido en 1000 acciones nominativas con un valor nominal de \$180.000.- cada una. Agrega que, con el correr del tiempo y luego de una serie de modificaciones legales, en el año 1994, la Sociedad pasó a llamarse Administradora Pingueral Limitada y Compañía (C.P.A.).



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

iv. Continúa sus descargos destacando la circunstancia que la Sociedad, desde sus inicios, se ha encargado de administrar y conservar los bienes comunes, cobrando a cada copropietario un gasto común mensual. De esta manera, han sido ellos quienes financian hasta el día de hoy, la mantención de áreas verdes, jardines, plazas, zonas deportivas. En consecuencia, afirma la Sociedad, la relación entre los socios comanditarios y gestores siempre ha sido la de un condominio o copropiedad inmobiliaria, y no la de una sociedad con fines de lucro.

v. Enseguida, expone que por mandato de la ley y luego de muchos esfuerzos, se logró concretar una junta de accionistas en cuya virtud se transformó en una sociedad anónima abierta, cumpliendo en parte con las instrucciones impartidas por esta Superintendencia, quedando pendiente hasta la fecha la inscripción de la Sociedad y sus acciones en el Registro de Valores.

vi. Deja, en todo caso constancia que el cambio de estatuto responde a la necesidad de cumplir con lo dispuesto en la Ley N° 20.382 que agregó el artículo 507 bis al Código de Comercio. En dicho sentido recalca que una sociedad anónima abierta, como figura jurídica, no es la más apropiada para una administradora de este tipo, debido a las exigencias legales que deben cumplir dichas sociedades en contraste con las sociedades anónimas cerradas.

vii. Así, insiste en que la real dinámica en que opera Administradora Pingueral, difiere ostensiblemente a cualquier otra sociedad anónima, ya que en este caso, cada uno de los copropietarios es dueño de una acción asociada al sitio de su dominio, por la que no percibe dividendos de las utilidades provenientes de las utilidades generadas por la Sociedad, sino que por el contrario, son los propios accionistas los que pagan mensualmente una cuota de administración denominada gasto común. Reitera que no está en la lógica de los propietarios obtener utilidades por la acción que poseen en la Sociedad, cuyo único ingreso sería la cuota que ellos mismos pagan por la mantención. Concluye en este punto señalando que incluso los asistentes a las juntas de accionistas, suelen hablar de asamblea, concibiéndola como una relación entre administración y administrados.

viii. Agrega que, el directorio de Sociedad está estudiando la manera de adecuar sus estatutos a unos más compatible con su objeto social. En dicho contexto, señala que ha resultado difícil para el directorio asumir la tarea de dirigir una sociedad anónima abierta, ya que no se trata de una gran empresa que transa acciones en la bolsa, simplemente la Sociedad es la administradora del Complejo Inmobiliario Pingueral, situación que se asimila a los directores de una comunidad de copropietarios inmobiliarios.

ix. En dicho contexto, señala que uno de los problemas de la Sociedad, ha sido encontrar una empresa que acepte auditarla a fin de aprobar los estados financieros de la compañía y cumplir con las exigencias legales. Indica que, afortunadamente, se celebró una junta extraordinaria de accionistas donde se aprobaron tanto la memoria anual como los estados financieros al 31 de diciembre del año 2016, lo que significó un paso para el directorio en su propósito de adecuar la realidad de la Sociedad Pingueral a sus estatutos legales.



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

x. La Sociedad concluye sus descargos solicitando que se le exima de las sanciones previstas en el D.L. 3538 de 1980 o en subsidio, se le otorgue un plazo de 3 meses para subsanar los defectos, o que se impongan otras medidas al efecto.

7. Que, en la misma presentación en que formuló sus descargos, **ADMINISTRADORA PINGUERAL S.A.** acompañó los siguientes documentos:

i) Set de 10 fotografías impresas que muestran distintas áreas del lugar donde se encuentra emplazado el Complejo Inmobiliario Pingueral, rolantes a fojas 202 y siguiente.

ii) Copia de certificación de transformación de Administradora Pingueral de fecha 9 de junio de 2016, rolante a fojas 207 y siguientes.

iii) Copia de Certificado de Vigencia de la Sociedad de fecha de 10 de febrero de 2017, rolante a fojas 209 y siguientes.

iv) Copia de inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Concepción de la constitución de la Sociedad Gregorio y Gustavo Yánquez Mery y Compañía Limitada (C.P.A) del año 1992, rolante a fojas 212 y siguientes.

v) Copia de inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, de reducción a escritura pública de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Gregorio y Gustavo Yánquez Mery y Compañía Limitada (C.P.A), de fecha 15 de junio de 1994, rolante a fojas 219 y siguientes.

vi) Copia de inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Concepción de transformación de la Sociedad "Administradora Pingueral S.A." de fecha 9 de junio de 2016, rolante a fojas 221 y siguientes.

vii) Carta con cotización de seguro colectivo de vida remitida por HDI compañía de seguros, rolante a fojas 224 y siguientes.

viii) Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad Administradora Pingueral S.A. fecha 18 de mayo de 2016, otorgada ante don Ernesto Valenzuela Norambuena, Notario Público de la ciudad de Concepción, rolante a fojas 229 y siguientes.

ix) Extracto de reducción a escritura pública de Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2016, otorgada ante Ernesto Valenzuela Norambuena, Notario Público de la ciudad de Concepción, rolante a fojas 253 y siguientes.

x) Publicación en el Diario Oficial del extracto de reducción a escritura pública de Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2016, rolante a fojas 255.



xi) Reducción a escritura pública de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Gregorio y Gustavo Yáñez Mery y Compañía Limitada (C.P.A), de fecha 15 de junio de 1994, rolante a fojas 266 y siguientes.

xii) Copia de escritura de constitución de la Sociedad y sus respectivas modificaciones, rolante a fojas 273 y siguientes.

8. Que, respecto a la solicitud de término probatorio presentada por Administradora Pingueral S.A. en sus descargos, mediante Oficio Reservado N° 1320, rolantes a fojas 303 y siguientes de fecha 4 de diciembre de 2017, este Servicio, en virtud del artículo 35 y siguientes de la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, en adelante también la “Ley N° 19.880”, requirió a la Sociedad especificar los hechos a acreditar, así como los medios de prueba de los cuales se pretendían valer en el correspondiente término probatorio.

9. Que, la Sociedad no cumplió con lo ordenado en el oficio citado precedentemente, razón por la cual, unida a la circunstancia que no se vislumbra en autos la necesidad y pertinencia de rendir prueba sobre algún hecho que resulte esencial para la dictación del acto terminal, se determinó no abrir un término probatorio en el presente procedimiento administrativo, de conformidad con el artículo 35 de la Ley N° 19880.

10. Que, conforme el mérito de lo precedentemente expuesto, consta que la **Administradora Pingueral S.A.** no ha controvertido los hechos que motivaron el presente procedimiento administrativo sancionatorio. En este sentido, lejos de justificar su contumacia en orden a cumplir las instrucciones impartidas por esta Superintendencia, a través de los Oficios Reservados N°s 753 y 28232, de fecha 12 de enero y 21 de diciembre de 2015, respectivamente, la Sociedad simplemente se limitó a reconocer la efectividad de tales circunstancias, toda vez que señaló expresamente en sus descargos que a esa fecha aún no procedía a inscribir la Sociedad y sus acciones en el Registro de Valores que lleva este Servicio, incumplimiento que se mantiene hasta la fecha de la presente resolución.

11. Que, la circunstancia que **Administradora Pingueral S.A.** declare aquello, no hace más que corroborar los hechos en virtud de los cuales este Organismo le formuló cargos mediante el Oficio de Cargos, según los cuales la Sociedad no habría cumplido con las órdenes impartidas por este Servicio, respecto a su obligación de inscribirse en el referido Registro de Valores una vez cumplidos los supuestos legales para ello.

12. Que, los antecedentes acompañados por **Administradora Pingueral S.A.** no logran desvirtuar los cargos formulados, por cuanto dichos documentos no permiten concluir que la Sociedad Anónima haya dado cumplimiento a las instrucciones dadas por este Organismo por medio de los Oficios Ordinarios N°s 753 y 28232.

13. Que, habiendo este Servicio valorado la totalidad de los elementos incorporados en estos autos, y no habiendo la Sociedad hecho valer ningún argumento,



ni presentando ningún elemento de prueba capaz de desvirtuar los cargos formulados, esta Superintendencia ha llegado al convencimiento que la sociedad **Administradora Pingüeral S.A.** incurrió en la figura típica del inciso primero del artículo 28 del D.L. 3.538 de 1980, en aquella parte que faculta a esta Superintendencia para aplicar sanciones a las personas o entidades que no acaten las instrucciones que imparta, en relación al artículo 507 bis del Código de Comercio y a los artículos 2, 5 y 6 de la Ley N° 18.045, por cuanto no obstante haber sido requerida por este Organismo para inscribir la Sociedad y sus acciones en el Registro de Valores –una vez que se transformó en sociedad anónima abierta por el sólo ministerio de la ley–, incumplió con las instrucciones y órdenes impartidas en tal sentido mediante los Oficios Ordinarios N°s 753 y 28232, toda vez que a la fecha en que le formularon los cargos, no había solicitado la inscripción de la Sociedad ni de sus acciones, incumplimiento que se mantiene hasta la fecha de la presente Resolución.

14. Que, para efectos de la presente Resolución, corresponde tener presente la importancia que tiene la inscripción en el Registro de Valores al que están sujetas las sociedades anónimas abiertas, como lo es **Administradora Pingüeral S.A.**, lo cual radica en que, a partir de ello, dichas entidades se encuentran obligadas a proporcionar información a la SVS y al público en general respecto a su situación financiera, económica y legal, lo que, a su vez, permite al mercado y a este Organismo, tener un conocimiento razonable de la situación de la entidad, así como del estado patrimonial de la misma y exigir el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas de carácter general y circulares vigentes para las sociedades anónimas abiertas.

Así las cosas, para la determinación de la multa que en este acto se impone, se han tenido en consideración los parámetros del artículo 28 del D.L. N° 3.538 de 1980, es decir, aquellos relacionados con la gravedad, las consecuencias de los hechos que se sancionan, la capacidad económica de la Sociedad y las infracciones de cualquier naturaleza cometidas en los últimos 24 meses.

#### RESUELVO:

1.- Aplíquese a **Administradora Pingüeral S.A.** la sanción de multa, a beneficio fiscal, ascendente a U.F. 50, por haber incurrido en la figura típica del inciso primero del artículo 28 del D.L. 3.538 de 1980, en aquella parte que faculta a esta Superintendencia para aplicar sanciones a las personas o entidades que no acaten las instrucciones que imparta, en relación al artículo 507 bis del Código de Comercio y a los artículos 2, 5 y 6 de la Ley N° 18.045.

2.- Remítase al representante legal de la sociedad antes individualizada copia de la presente Resolución, para su notificación y cumplimiento.

3.- El pago de la multa deberá efectuarse en la forma prescrita en el artículo 30 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980.

4.- El comprobante de pago deberá ser presentado a esta Superintendencia para su visado y control, dentro del plazo de cinco días hábiles de efectuado el pago. De no remitirse dicho comprobante, esta Superintendencia informará a la Tesorería General de la Republica que no cuenta con el respaldo de pago de la presente multa, a fin que ésta efectúe el cobro de la misma.



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

5.- Se hace presente que contra la presente Resolución procede el recurso de reclamación establecido en el artículo 30 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980, el que debe ser interpuesto ante el Juez de Letras en lo Civil que corresponda, dentro del plazo de diez días hábiles contado desde la notificación de la presente resolución, previa consignación del 25% del monto total de la multa, en la Tesorería General de la República. Sin perjuicio a lo anterior, y de manera previa al recurso de reclamación antes señalado, podrá interponer el recurso de reposición del artículo 45 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980.

6.- Sin perjuicio de lo anterior, y una vez que entre en vigencia el texto reformado del D.L. N° 3.538 de 1980 por el artículo primero de la Ley 21.000, se hace presente que contra la presente Resolución procede el recurso de reposición establecido en el artículo 69 de dicho cuerpo legal reformado, ante la Comisión para el Mercado Financiero, dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la notificación de la presente. Agotada la vía administrativa, procede el reclamo de ilegalidad dispuesto en el artículo 71 del D.L. N° 3.538 de 1980 –reformado-, el que debe ser interpuesto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago dentro del plazo de 10 días hábiles computado de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 del Código de Procedimiento Civil, contado desde la notificación de la resolución que impuso la sanción que rechazó total o parcialmente el recurso de reposición o desde que ha operado el silencio negativo al que se refiere el inciso tercero del artículo 69.

Anótese, notifíquese, comuníquese y archívese.

  
  
**DANIEL GARCÍA SCHILLING**  
**SUPERINTENDENTE (S)**