



OFORD.: N°20613

Antecedentes.: 1) Hecho esencial informado por Inmobiliaria Frontera Country Club S.A., con fecha 08.09.2015.  
2) Oficio Ordinario N° 19.175 de fecha 10.09.2015.  
3) Hecho esencial informado por Inmobiliaria Frontera Country Club S.A., con fecha 11.09.2015.  
4) Citación a Junta Extraordinaria de Accionistas informada por presentación de fecha 11.09.2015

Materia.: Instruye lo que indica.

SGD.: N°2015090115017

Santiago, 22 de Septiembre de 2015

De : Superintendencia de Valores y Seguros

A : Gerente General

INMOBILIARIA FRONTERA COUNTRY CLUB S.A.

LONGITUDINAL SUR KM 670 - Ciudad: TEMUCO - Reg. De la Araucania

---

En atención a lo señalado en los documentos del Antecedentes, esta Superintendencia cumple con señalar lo siguiente:

1. Mediante hecho esencial de fecha 8 de septiembre de 2015, la sociedad Inmobiliaria Frontera Country Club S.A. (la "Sociedad") informó a este Servicio de la citación por parte de su directorio a junta extraordinaria de accionistas, a llevarse a cabo el día 30 de septiembre de 2015, con el objeto de someter a su aprobación la enajenación del inmueble ubicado en Rudecindo Ortega 3951, Temuco y de derechos de agua constituidos en favor de dicha sociedad (los "Activos"), a una entidad controlada por la sociedad Inmobiliaria Pocuro Sur SpA ("Pocuro"), sociedad que a su vez es controladora de la Sociedad. En relación con lo anterior, en la sesión de Directorio de la Sociedad celebrada el 7 de septiembre de 2015, se sostuvo que, atendido que los Activos en venta, conjuntamente, representaban más del 50% del activo social, correspondía que una junta extraordinaria de accionistas aprobase tal enajenación, procediendo a convocarla en dicha sesión.

Atendido lo señalado precedentemente, a través de Oficio Ordinario N° 19.715 de 10 de septiembre de 2015, esta Superintendencia solicitó a la Sociedad una serie de antecedentes sobre

los montos involucrados en la referida operación de compraventa, entre los que se encontraba el porcentaje que los Activos a enajenar representaban del total de activos consolidados de la misma.

En respuesta al citado Oficio, la Sociedad comunicó, por medio de hecho esencial de fecha 11 de septiembre de 2015, los antecedentes requeridos. En dicho hecho esencial, se indicaba que los Activos a enajenar en la mencionada operación representan un 46,73% de los activos consolidados de Inmobiliaria Frontera Country Club S.A. Sin perjuicio de lo anterior, dado que el avalúo fiscal del inmueble y la tasación comercial del mismo eran de monto superior al valor que consta en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, el Directorio de la Sociedad habría adoptado una posición conservadora, sometiendo la enajenación de los Activos a la regulación establecida en el artículo 67 N°9 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas (la "Ley de Sociedades Anónimas").

A mayor abundamiento, mediante comunicación presentada a este Servicio el 11 de septiembre de 2015, la Sociedad presentó la primera publicación de la citación a la junta extraordinaria de accionistas para someter a su conocimiento, discusión y aprobación la enajenación de los Activos, considerando que los Activos en venta, conjuntamente, representaban más del 50% del activo social, por lo que atendido lo dispuesto en el artículo 57 N°4 de la Ley de Sociedades Anónimas, correspondía que una junta extraordinaria de accionistas aprobase tal enajenación.

2. Al respecto, cabe tener presente que, en conformidad con lo dispuesto en el N°4 del artículo 57 y en el N°9 del inciso segundo del artículo 67, ambos de la Ley de Sociedades Anónimas, la enajenación del activo de una sociedad anónima es materia de junta extraordinaria de accionistas cuando implica, entre otros casos, la enajenación de un 50% o más del activo de dicha sociedad.

Ahora bien, sobre este particular, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 121 del Decreto Supremo N°702 del Ministerio de Hacienda del año 2011, que estableció el Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas (el "Reglamento de Sociedades Anónimas", que dispone que *"En la determinación del 50% o más del activo de una sociedad para efectos de la aprobación por la junta extraordinaria de accionistas de la enajenación de activos de la sociedad o el otorgamiento de garantías reales y personales, se deberá considerar el monto del activo que consta del balance anual de la sociedad."*

3. En la situación objeto del presente oficio, conforme lo informado por la Sociedad en el hecho esencial de 11 de septiembre de 2015, los Activos a enajenar sólo representan el 46,73% del total de los activos que constan en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014. Por lo anterior, no se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Sociedades Anónimas para la determinación del 50% o más del activo de una sociedad anónima, para efectos de establecer si resulta pertinente que la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad deba pronunciarse sobre la enajenación de los Activos conforme lo dispuesto en el N°4 del artículo 57 y en el N°9 del inciso segundo del artículo 67, ambos de la Ley de Sociedades Anónimas.

4. Ahora bien, a este respecto, no es posible que, sin que se verifiquen los supuestos legales antes citados, sea una junta de accionistas de la Sociedad la que se pronuncie sobre la enajenación de los Activos. En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Sociedades Anónimas, el directorio de una sociedad anónima está investido de todas las facultades de

administración y disposición que la ley o el estatuto no establezcan como privativas de la junta de accionistas. En consecuencia, el legislador ha determinado que la administración de una sociedad anónima corresponde al directorio de la misma, y sólo de modo excepcional, con texto expreso legal o estatutario, ciertas decisiones de administración son de pronunciamiento de la junta de accionistas, como es el caso contemplado en el N°4 del artículo 57 y en el N°9 del inciso segundo del artículo 67, ambos de la Ley de Sociedades Anónimas. Dado que no se verifican los supuestos de tales normas, la enajenación de los Activos debe ser discutida y resuelta por el Directorio, no pudiendo la Sociedad decidir que sea una junta de accionistas la que emita tal pronunciamiento.

5. Dado lo expuesto, la enajenación de los Activos debe ser discutida y resuelta por el Directorio de la Sociedad. Ahora bien, atendida que la enajenación de los Activos se realizará en atención de una oferta recibida de Pocuro y que la venta se efectuará a una sociedad controlada por Pocuro, esta operación puede ser considerada una operación entre partes relacionadas a la cual es aplicable lo dispuesto en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas.

Lo anterior, por cuanto una sociedad controlada por Pocuro puede ser considerada como una persona relacionada a la Sociedad, en atención a que ambas tienen un controlador común (Pocuro), por lo que forman parte de un mismo grupo empresarial, conforme lo dispuesto en el literal b) del inciso segundo del artículo 96 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores; y las entidades del grupo empresarial al que pertenece una sociedad son relacionadas con dicha sociedad, conforme lo dispuesto en la letra a) del artículo 100 de la misma Ley N°18.045. De este modo, en esta operación interviene la Sociedad y una persona relacionada a ella (la sociedad controlada por Pocuro que comprará los activos), configurándose la hipótesis prescrita en la letra a) del artículo 146 de la Ley de Sociedades Anónimas para la aplicación del Título XVI de la misma ley.

Por lo antes mencionado, para que el Directorio de la Sociedad se pronuncie sobre la enajenación de los Activos, deberá dar debido cumplimiento a lo dispuesto en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas.

6. En consideración a que, conforme lo expuesto, no corresponde que una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad se pronuncie sobre la enajenación de los Activos a una sociedad controlada por Pocuro, sino que dicha operación (i) debe ser analizada y resuelta por el Directorio de la Sociedad y (ii) puede ser considerada como una operación entre partes relacionadas a la cual es aplicable lo dispuesto en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, este Servicio, en ejercicio de las atribuciones que le establece la letra a) del artículo 3° y la letra a) del artículo 4° del D.L. N°3.358 de 1980 y el inciso quinto del artículo 2° de la Ley de Sociedades Anónimas, instruye a la Sociedad a que adopte las medidas pertinentes que en Derecho correspondan para dar cumplimiento a lo expuesto en este Oficio, debiendo informar al respecto a este Servicio en el plazo de cinco días a contar de la fecha del presente Oficio. En su respuesta, deberá hacer referencia al número y fecha del presente oficio.

JAG / LCL / BMM wf 530401

Saluda atentamente a Usted.



**HERNAN LOPEZ BOHNER**  
INTENDENTE DE SUPERVISIÓN DEL MERCADO DE VALORES  
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Oficio electrónico, puede revisarlo en [http://www.svs.cl/validar\\_oficio/](http://www.svs.cl/validar_oficio/)  
Folio: 201520613531163vUyMasqZQVpnMJsaLcJIXNdfXfwsKu