SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Hoy se resolvió lo siguiente:

REF.: APLICA SANCIÓN DE CENSURA A INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.

SANTIAGO, 12 DE ENERO DE 2018

RES. EXENTA N° 223

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3° letra e), 4° y 27 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980, Ley Orgánica de la Superintendencia de Valores y Seguros; en el inciso primero del artículo 46 de la Ley N° 18.046; en lo establecido en la letra c) del artículo 5° y en el inciso segundo del artículo 8° de la Ley N° 18.045; y en el segundo párrafo del punto N° 1 de la Sección II y en los puntos N° 4 y N° 9 de la Sección III de la Norma de Carácter General N° 328 de fecha 3 de febrero de 2012 de este Servicio.

CONSIDERANDO:

1. Que, esta Superintendencia, en adelante también e indistintamente la "SVS", este "Servicio" o este "Organismo", revisó el cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 328 de 3 de febrero de 2012, de la SVS, en adelante también la "NCG N° 328", por parte de **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.**, en adelante también e indistintamente la "Sociedad". Esta norma establece los requisitos de los que podrán eximirse las sociedades emisoras de acciones que, por el hecho de cumplir con alguna exigencia de la letra c) del artículo 5° de la Ley N° 18.045 deben estar inscritas en el Registro de Valores, cuyo objeto social se relacione exclusivamente con actividades deportivas no profesionales, de beneficencia o educacionales. Así, la NCG N° 328 establece que estas sociedades están exentas de la presentación de los estados financieros e informes trimestrales requeridos en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30; sin embargo, deberán continuar presentando estados financieros anuales referidos al 31 de diciembre de cada año, o a la fecha que determinen sus estatutos sociales.

2. Que, dicha fiscalización dio cuenta que **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** no remitió, de conformidad a lo establecido en el segundo párrafo del punto N° 1 de la Sección II y en los puntos N° 4 y N° 9 de la Sección III de la NCG N° 328 de 2012, la siguiente información anual:

a. Memoria anual al 31 de diciembre de 2013, que debió ser enviada a más tardar con fecha 31 de marzo de 2014, y que fue remitida a este Servicio con fecha 28 de noviembre de 2014. Asimismo, se pudo constatar que los estados financieros incorporados en el informe anual en cuestión no fueron auditados por una empresa inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa (R.E.A.E.) de esta Superintendencia, y que los mismos no están preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

b. Memoria anual al 31 de diciembre de 2014, que debió ser enviada a más tardar con fecha 31 de marzo de 2015, y que fue remitida a este Servicio con fecha 30 de junio de 2015. Asimismo, se pudo constatar que los estados financieros incorporados en el informe anual en cuestión no fueron auditados por una empresa inscrita en el R.E.A.E. de esta Superintendencia, y que los mismos no están preparados de acuerdo a las IFRS.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449 Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 2617 4000
Fax: (56-2) 2617 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

c. Memoria anual al 31 de diciembre de 2015, que debió ser enviada a más tardar con fecha 31 de marzo de 2016, y que fue remitida a este Servicio con fecha 24 de junio de 2016. Asimismo, se pudo constatar que los estados financieros incorporados en el informe anual en cuestión no fueron auditados por una empresa inscrita en el R.E.A.E. de esta Superintendencia, y que los mismos no están preparados de acuerdo a las IFRS.

d. Memoria anual al 31 de diciembre de 2016, que debió ser enviada a más tardar con fecha 31 de marzo 2017, y que fue remitida a este Servicio con fecha 19 de junio de 2017. Asimismo, se pudo constatar que los estados financieros incorporados en el informe anual en cuestión no fueron auditados por una empresa inscrita en el R.E.A.E. de esta Superintendencia, y que los mismos no están preparados de acuerdo a las IFRS.

3. Que, en vista de lo anterior, a través del Oficio Reservado N° 969 de 26 de septiembre de 2017, que rola a fojas 105, en adelante el "Oficio de Cargos", esta Superintendencia formuló cargos a **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** por existir antecedentes que permitían estimar fundadamente que dicha Sociedad habría infringido sucesiva y reiteradamente las obligaciones impuestas en el segundo párrafo del punto N° 1 de la Sección II y en los puntos N° 4 y N° 9 de la Sección III de la NCG N° 328 de 2012, por cuanto habría incumplido las obligaciones contempladas en dicha normativa, dado los motivos antes expuestos.

4. Que, por presentación de fecha 24 de octubre e ingresada con fecha 31 de octubre de 2017, rolante a fojas 114 y siguientes, **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** formuló sus descargos fuera de plazo en los siguientes términos:

i) Comienza sus descargos haciendo referencia a los cargos formulados por este Servicio, para, a continuación, citar al acuerdo adoptado en la Junta Extraordinaria de Accionistas del año 1983, que respaldó la petición presentada por la Sociedad, en orden a quedar eximida de todas las obligaciones señaladas en el párrafo 2° de la Circular N° 198 de fecha 30 de julio del 1982. En dicho sentido, señala que esta Superintendencia, mediante Resolución Exenta N° 032 de fecha 4 de abril de 1985, dispuso "*mientras se encuentre en la situación establecida en el inciso 3° del artículo 3 de la ley 18.045.,*" eximir a la Sociedad de las obligaciones cuyo incumplimiento se sostiene en el aludido Oficio Reservado N° 969.

ii) Agrega que la situación a que se refería el derogado inciso 3° del artículo 3 citado, hacía alusión a aquellas instituciones cuyo fin exclusivo era el deporte. Indica que dicho inciso fue derogado por la Ley N° 20.382 del año 2009, pero que de manera más general, esa atribución de eximir la conserva esta Superintendencia en virtud del artículo 8 de la Ley N° 18.045 de Valores y Seguros.

iii) Luego, expresa que los puntos 1° del párrafo 2° de la Circular N° 198 de la SVS, contenía la obligación de contar con auditores externos, pero que la Sociedad quedó eximida de ello como consecuencia de la Resolución Exenta N° 32 del año 1985 ya citada, limitándose a nombrar inspectores de cuenta cada año, consistente en dos titulares y dos suplentes que es lo que ha hecho hasta la fecha.

iv) Indica que, la Circular N° 198 del año 1982 está hoy derogada y que se han dictado sucesivas circulares y normas de carácter general por esta Superintendencia, pero que todas ellas han contemplado un artículo transitorio que en forma automática exime de las exigencias de la nueva norma a las sociedades que hayan estado ya eximidas en virtud de una

Av. Libertador Bernardo
O´Higgins 1449 Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 617 4000
Fax: (56-2) 617 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

norma de carácter general derogada, como se aprecia en el punto VI de la NCG N° 328. Al efecto, señala que eximirse de ciertas materias que hoy ordena dicha norma, es posible en virtud de la disposición transitoria VI, en relación con la disposición transitoria V de la Norma de Carácter General N° 268, que disponen que las sociedades anónimas abiertas acogidas a las excepciones que otorga la Circular N° 198 y su modificación, por ese sólo hecho mantienen la excepción concedida hasta el día de hoy.

v) Por lo anterior, señala que la Sociedad año a año ha cumplido con la obligación de someter a consideración de los accionistas el balance y los estados financieros revisados por los inspectores de cuentas nombrados por los propios accionistas, en atención a la exención mencionada.

vi) Por otra parte, señala que la remisión de las memorias anuales después del 31 de marzo de cada año, no se debe a negligencia de la Sociedad, sino que por el contrario, responde a la circunstancia que son enviadas una vez que la Junta de Accionistas las haya aprobado.

vii) Finalmente, la Sociedad se excusa por la respuesta tardía al Oficio de Cargos, la que se explica dado que en la actualidad no hay un gerente general en ejercicio, por lo que el referido oficio tuvo que ser contestado por el presidente del directorio y, en definitiva, solicita que sea absuelta de toda responsabilidad por los cargos formulados y que queda a disposición de este Organismo, a fin de aclarar cualquier duda y aportar los antecedentes que se requieran al efecto.

5. Que, **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.**, no solicitó la apertura de un término probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 35 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, ni tampoco adjuntó a los autos ningún antecedente de prueba en su defensa.

6. Que, como cuestión previa, cabe tener presente que **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** reconoce expresamente en sus descargos, que las memorias al 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre del año 2016 fueron remitidas con retraso a esta Superintendencia. En consecuencia, los hechos contenidos en el Oficio de Cargos no fueron controvertidos por la Sociedad a lo largo del procedimiento de marras, sino que por el contrario, se encuentran expresamente reconocidos.

7. Que, sin perjuicio de ello, la Sociedad sostiene que sobre ella, no pesan las obligaciones contenidas en la NCG N° 328 de esta Superintendencia, respecto a la obligación de auditar sus estados financieros incorporados en el informe anual por una empresa inscrita en el R.E.A.E. de esta Superintendencia, toda vez que en su concepto, goza de una exención de tales deberes en virtud de la Resolución Exenta N° 32 de fecha 4 de abril de 1983, la que le otorgó los beneficios contemplados en la Circular N° 198 del año 1982 -vigente a esa fecha- y que establecía exenciones de obligaciones respecto de sociedades deportivas, de beneficencia o educacionales, como lo es **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.**

8. Que, respecto a esta última alegación planteada por **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.,** resulta indispensable aclarar que la disposición transitoria de la Sección VI de la NCG N° 328, es prístina en señalar que todas aquellas sociedades que hasta su entrada en vigencia se encontraban acogidas a las excepciones existentes en las normas y circulares que la precedieron, por ese solo hecho quedarán acogidas a las excepciones que contiene la N.C.G. N° 328, sin que sean

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449 Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 2617 4000
Fax: (56-2) 2617 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

admisibles interpretaciones diversas, como la expuesta por la Sociedad. En efecto, la NCG N° 328 es clara y categórica al disponer que sociedades como INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A., por el hecho de haber sido beneficiarias de las excepciones contenidas en las normativas anteriores, se hacen beneficiarias de las excepciones contenidas en la norma vigente sin necesidad de una nueva solicitud. En consecuencia, no es efectivo lo sostenido por la Sociedad en este orden de ideas, debiendo rechazarse dicha alegación en todas sus partes.

9. Que, por otra parte, el hecho que **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** declare espontáneamente que la información anual fue efectivamente presentada con retraso, 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 presentó aquella información anual descrita en el considerando 2 anterior, en los plazos indicados en la NCG N° 328.

10. Que, en dicho sentido, los argumentos esgrimidos por **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** lejos de desvirtuar los cargos formulados, los ratifican, por cuanto dichas alegaciones no permiten sino concluir que la Sociedad Anónima no dio cumplimiento a las obligaciones contenidas el párrafo segundo del punto N° 1 de la Sección II y los puntos N° 4 y N° 9 de la Sección III de la NCG N° 328 de 2012, que respecto del caso en cuestión, corresponden a los deberes de envío dentro de los plazos que establece, de la memoria anual al 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016.

11. 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 **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** infringió de manera sucesiva y reiterada la NCG N° 328 de 2012, por cuanto: (i) incumplió con la obligación contemplada en el segundo párrafo del punto N° 1 de la Sección II y en el punto N° 4 de la Sección III, toda vez que los estados financieros anuales incluidos en las memorias correspondientes a los periodos 2013, 2014, 2015 y 2016 fueron auditados por personas naturales, y no por una empresa de auditoría externa inscrita en el R.E.A.E de esta Superintendencia, y tampoco fueron preparados de acuerdo a las normas IFRS; e (ii) incumplió con la obligación contemplada en el punto N° 9 de la Sección III, toda vez que remitió fuera de plazo las memorias anuales correspondientes a los períodos 2013, 2014, 2015 y 2016.

12. Que, para efectos de la presente Resolución, corresponde tener presente la importancia del envío de la información anual a que están sujetas las sociedades fiscalizadas, como **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.**, lo cual radica en que aquella permite al mercado, y a este Organismo, tener un conocimiento razonable de la situación financiera de la entidad, así como del estado patrimonial de la misma; a su vez, la relevancia de que esta información financiera esté auditada por una empresa de auditoría externa fiscalizada por este Servicio, permite que el mercado tenga una opinión imparcial e independiente de la sociedad informante, respecto de la razonabilidad y fiabilidad de la situación financiera que exhibe. De tal forma, el hecho que la Sociedad no haya presentado de forma oportuna esta información impide que tanto este Servicio como el público general, puedan acceder a información relevante para sus respectivos objetivos, lo cual afecta los principios de confianza, transparencia, credibilidad y plena información que son condiciones esenciales para el funcionamiento del mercado de valores.

Así las cosas, para la determinación de la sanción que en este acto se impone, se han tenido en consideración los parámetros del artículo 27 del D.L. N° 3.538 de 1980, es decir, aquellos relacionados con la gravedad, las consecuencias de los hechos que se sancionan,

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449 Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 617 4000
Fax: (56-2) 617 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl

la capacidad económica de la Sociedad y las infracciones de cualquier naturaleza cometidas en los últimos 24 meses.

RESUELVO:

1.- Aplíquese a **INMOBILIARIA EL REFUGIO S.A.** la sanción de censura, por haber infringido reiteradamente lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 328 de 2012 de este Servicio.

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

3.- Se hace presente que contra la presente Resolución procede el recurso de reposición establecido en el artículo 45 del D.L. N° 3.538 de 1980, ante esta misma Superintendencia dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la notificación de la presente. Agotada la vía administrativa, esto es, interpuesto y fallado el recurso de reposición referido; o en su defecto, si éste no es interpuesto, procede el reclamo de ilegalidad dispuesto en el artículo 46 del referido Decreto Ley, el que debe ser interpuesto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago dentro del plazo de 10 días hábiles contado desde la notificación de la presente Resolución.

4.- 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.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS
SUPERINTENDENTE SUBROGANTE
CHILE

PATRICIO VALENZUELA CONCHA
SUPERINTENDENTE (S)

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449 Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 617 4000
Fax: (56-2) 617 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl