

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

OFORD.: N°3171

Antecedentes.: Su presentación de 23 de julio de 2014.

Materia.: Contrato de arrendamiento.

SGD.: N°2015020018140

Santiago, 10 de Febrero de 2015

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A : Gerente General
KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA
ISIDORA GOYENECHEA 3520 PISO 2 - Ciudad: SANTIAGO - Reg.
Metropolitana

Esta Superintendencia ha recibido su presentación de 23 de julio de 2014, relacionada con los contratos de arrendamiento suscritos los días 29 de diciembre de 2006, 20 de julio y 2 de agosto de 2007 y 27 de febrero de 2008, (en adelante "los Contratos"), entre [REDACTED] (en adelante indistintamente la "Auditora" o "[REDACTED]") e [REDACTED] (en adelante "[REDACTED]"), respecto de inmuebles ubicados en [REDACTED].

En la Sección I. Antecedentes Generales señala:

"Durante el mes de mayo de este año, fuimos informados por [REDACTED], que nuestra firma se adjudicó la licitación de los servicios de auditoría de los estados financieros consolidados del [REDACTED] para los años 2015 en adelante. Producto de esta adjudicación, solicitamos una reunión a esa Superintendencia, con el propósito de explicar el análisis que realizamos en nuestra organización para determinar que no existe un conflicto de independencia con [REDACTED] debido a que actualmente [REDACTED] mantiene contratos de arrendamiento de sus oficinas con [REDACTED]."

A continuación, en el número 1 de la Sección II. Contratos de Arrendamiento de su presentación, se indica:

"1. Resumen de los Contratos de Arrendamiento

(a) Con fecha 29 de diciembre de 2006 se firmó un contrato de arrendamiento entre [REDACTED] para las oficinas

[REDACTED] estacionamientos del edificio ubicado en [REDACTED]. Este contrato de arrendamiento comenzó a regir con fecha 20 de diciembre de 2006 y se extenderá por un plazo de 20 años. No obstante [REDACTED] (en adelante la arrendataria) estará facultada, a su sola discreción; a poner término anticipado al contrato única y exclusivamente al término del quinto, del décimo y del décimo quinto años de vigencia de este contrato. En la cláusula décimo sexta, se acordó que la arrendataria podría ceder este contrato de arrendamiento a [REDACTED].

(b) Con fecha 20 de julio de 2007 se firmó una cesión de derechos de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta. [REDACTED] cedió y transfirió a [REDACTED] la totalidad de los derechos que era titular como arrendataria del contrato de arrendamiento citado en la letra (a) precedente.

(c) Con fecha 2 de agosto de 2007 se firmó una ampliación del contrato de arrendamiento entre [REDACTED], haciéndolo extensivo a las oficinas [REDACTED] edificio ubicado en [REDACTED].

(d) Con fecha 27 de febrero de 2008 se firmó una ampliación del contrato de arrendamiento entre [REDACTED], haciéndolo extensivo a [REDACTED] estacionamientos del edificio ubicado en [REDACTED].

Más adelante, en la Sección IV. Conclusiones, la Auditora agrega que:

"Con base a nuestro análisis concluimos que no existen conflictos de interés o independencia debido a lo siguiente:

(a) Dada la característica de la Relación Empresarial, anteriormente identificada, los contratos de arrendamiento fueron firmados con anterioridad a la fecha que fuimos designados como auditores del [REDACTED].

(b) Los precios de los contratos de arrendamiento son fijos durante el período de arrendamiento y nos están sujetos a ninguna negociación. Estos precios fueron establecidos de acuerdo a las condiciones de mercado del año 2006 para arriendos de oficinas en el área de [REDACTED].

(c) Los pagos anuales de los contratos de arrendamiento no son significativos en relación con el total de ingresos de [REDACTED] Limitada. De acuerdo con las políticas de la Firma, consideramos que una Relación Empresarial es "significativa" cuando el total de los costos anuales exceden el 10% de los ingresos anuales de la Firma. De igual forma aplicamos la definición antes mencionada para efectos de la aplicación del término "significativa" establecido en el artículo 244 de la Ley de Gobiernos Corporativos.

(d) Los pagos anuales de los contratos de arrendamientos no son significativos en relación con el total de ingresos del [REDACTED]. Adicionalmente, [REDACTED].

[REDACTED] es una empresa que no está regulada en Chile, no consolidada sus estados financieros con [REDACTED] y [REDACTED] y no es material para los estados financieros consolidados del [REDACTED]

(e) [REDACTED] puede poner término anticipado a las contratos de arrendamiento al termino del quinto, del décimo y del décimo quinto años de vigencia de los mismos, lo cual implica una independencia mutua con el arrendador.

(f) Esta Relación Empresarial no es material de conformidad con el Artículo N° 244 de la Ley de Gobiernos Corporativos y el Código de Ética del IFAC."

Sobre el particular, se informa a usted lo siguiente:

1. En relación a lo expuesto en su presentación, en cuanto a que no existirían conflictos de interés o independencia, dado que los contratos de arrendamiento fueron firmados con anterioridad a la fecha que fueron designados como auditores del [REDACTED], se debe hacer presente que indistintamente del momento de la firma del contrato, el auditor siempre debe mantener su independencia y evitar los conflictos de interés, dentro del marco del Título XXVIII de la Ley N° 18.045.

2. Los contratos de arrendamiento en análisis crean un vínculo de largo plazo entre [REDACTED] y [REDACTED], dado que la vigencia de éstos es de 20 años, sin que la cláusula de término anticipado implique una independencia entre las partes, toda vez que al ejercicio 2013 ya existen 7 años de relación continua.

Por otra parte, la renta de arrendamiento de los contratos antes referidos asciende a 35.924,76UF anuales. Así cada monto anual representaría aproximadamente, de acuerdo a los estados financieros de la Auditora para el cierre del ejercicio 2013 (adjuntos a su presentación), el 3% de los "Ingresos de Explotación", el 12% del "Resultado Operacional", 7% de los "Costos de Explotación", 10% de los "Gastos de Administración y Ventas" y el 34% de su "Patrimonio".

Cabe mencionar que el valor presente del arriendo anual representaría aproximadamente 404.940 UF descontados a una tasa de 2,59% (Bono del Banco Central) y por un período de los 13 años restantes del contrato (contados desde el 31 de diciembre de 2013), cifra que sería una aproximación del monto que la Auditora está comprometida a pagar durante la relación contractual.

A estos efectos, la propia Auditora detalla en su presentación, las relaciones porcentuales sobre el costo de arriendo, haciendo referencia al 3% y 4%, respecto de los ingresos totales y costos totales, respectivamente, agregando en la letra c) de su sección IV que "De acuerdo con las políticas de la Firma, consideramos que una Relación Empresarial es "significativo" cuando el total de los costos anuales exceden el 10% de los ingresos anuales de la Firma. De igual forma aplicamos la definición antes mencionada para efectos de la aplicación del término "significativa" establecida en el artículo 244 de la Ley de Gobiernos Corporativos".

3. Por otra parte, puede generarse un conflicto de interés respecto a las mejoras a que se refiere la cláusula sexta del contrato de 29 de diciembre de 2006, al señalar que "Cualquier mejora que la Arrendataria introduzca en los inmuebles y que no retire conforme a lo estipulado en esta cláusula, quedará a beneficio exclusivo de la Arrendadora, sin derecho a reembolso de ninguna especie, siendo en todo caso necesario el permiso previo y escrito de la Arrendadora para incorporarlas", lo que da lugar a negociaciones que adicionalmente pueden amenazar la independencia de juicio del auditor, toda vez que estas mejoras se extienden más allá de lo que es propio del arrendamiento y mantenimiento del inmueble.

Lo mismo resulta aplicable respecto a la cláusula décimo cuarta, donde "Las partes dejan expresa constancia que es de interés de la Arrendataria contar con la opción de contratar en arriendo nuevos espacios de oficinas disponibles en el edificio, adicionales a los contratados mediante el presente documento. Por tal motivo las partes acuerdan que: a) el Arrendador deberá comunicar oportunamente al Arrendatario la existencia de oficinas disponibles en arriendo en el edificio y fijar por ellas un valor acorde a la realidad de mercado vigente a ese momento; b) en tal caso el Arrendatario tendrá la primera opción para contratar tales espacios disponibles", agregando más adelante que "El Arrendador no podrá contratar el espacio a terceros en condiciones más favorables que las ofrecidas al Arrendatario, sin ofrecer nuevamente al Arrendatario la opción de arrendarlo en tales condiciones", lo que daría lugar a negociaciones o situaciones futuras que pueden generar conflictos respecto de la independencia de esa Auditora.

4. En la materia consultada, se debe tener en consideración que el artículo 244 de la Ley N° 18.045 establece que "Se entenderá que una empresa de auditoría externa no tiene independencia de juicio respecto de una entidad auditada en los siguientes casos:

a) Si tiene, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, una significativa relación contractual o crediticia, activa o pasiva, con la entidad auditada o con alguna de las entidades de su grupo empresarial, distinta de la auditoría externa propiamente tal o de las demás actividades permitidas de conformidad al artículo 242".

En el contexto de la disposición citada, se debe tener en consideración que la relación expuesta destaca en sí misma como una relación contractual significativa para el desarrollo de las actividades de la auditora, tanto desde el punto de vista de su duración, como desde la perspectiva de los ingresos, gastos y operaciones que desarrolla [REDACTED].

Los mencionados Contratos dan lugar a una relación contractual significativa, al crear un vínculo de largo plazo entre ambas sociedades, e importan un compromiso significativo de recursos en términos de valor presente.

Adicionalmente, resulta importante considerar los indicadores expuestos en el punto 2 del presente Oficio, los que dan cuenta del impacto de estos factores sobre la operación de la Auditora respecto de su auditado.

Cabe destacar que durante su desarrollo, esta relación puede dar lugar a renegociaciones habituales o contingentes relacionadas a la naturaleza del contrato, lo que puede afectar, amenazar o, en definitiva, entorpecer la independencia de juicio respecto de la entidad auditada.

En mérito de las consideraciones antes expuestas, esta Superintendencia estima que el vínculo contractual en cuestión, entre [REDACTED] y [REDACTED], corresponde a una relación contractual significativa a que se refiere la causal de falta de independencia de la letra a) del artículo 244 de la Ley N° 18.045.

En consecuencia, conforme a lo antes expuesto, esa Auditora no podría prestar los servicios de auditoría señalados en el artículo 239 de la Ley N° 18.045, a entidades relacionadas a [REDACTED], que sean fiscalizadas por esta Superintendencia.

JAG / RAO / JPU wf 454521

Saluda atentamente a Usted.


LUCIA CANALES LARDIEZ
INTENDENTE DE SUPERVISIÓN DEL MERCADO DE VALORES (S)
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.svs.cl/validar_oficio/
Folio: 20153171467840yuyEkhKjQYAxfbXyMcvkenGyJIRHsY