



OFORD.: N°1137
Antecedentes.: Solicitud de inscripción de emisión de acciones de pago de la sociedad Inmobiliaria Manquehue S.A.
Materia.: Formula observaciones.
SGD.: N°2017010006465
Santiago, 12 de Enero de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A : Gerente General
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.
AV. SANTA MARIA 6350 OF 401 - Ciudad: SANTIAGO - Reg.
Metropolitana

Se ha recibido la presentación del Antecedente, mediante la cual la sociedad Inmobiliaria Manquehue S.A. ("Manquehue") solicita la inscripción de una emisión de acciones de pago en el Registro de Valores que lleva este Servicio. Al respecto, cumpla con informarle que de la revisión de los antecedentes acompañados, y conforme a las atribuciones legales de este Servicio, en especial el artículo 8° de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores ("LMV"), éstos merecen las siguientes observaciones:

I. Junta de accionistas.

1.- No consta en la reducción a escritura pública del acta de la junta extraordinaria de accionistas celebrada el 27.10.2016 ("Junta") ni en el certificado del notario incorporado en la misma, que dicha acta haya sido firmada por quienes actuaron como presidente y secretario en la misma, por lo que no es posible verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 72 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas ("LSA") y en el inciso final del artículo 122 del Decreto Supremo de Hacienda N° 702 de 2011, Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas ("RSA"). En razón de lo anterior, deberá acompañar copia del acta referida en la que consten las referidas firmas. Ello se solicita de acuerdo a lo prescrito por el inciso tercero del artículo 8° de la LMV.

2.- En la Junta consta que los accionistas acordaron que "*(f) El valor de las acciones de pago que se emitan deberá ser enterado al contado en el acto de suscripción, en pesos, moneda de curso legal, ya sea en efectivo, cheque, vale vista bancario, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro instrumento o efecto representativo de dinero pagadero a la vista*"(el destacado es nuestro). Dicha forma de pago también consta en el punto Dos.uno.dos del acta de la Sesión Ordinaria de Directorio N° 102 de 27.10.2016 ("Sesión de Directorio") y en el inciso segundo del punto 9.4 del Prospecto.

Por otra parte, en la modificación al Artículo Primero Transitorio acordada se señala que las

88.733.398 acciones a emitir se suscribirán y pagarán "...al contado y **en dinero con cargo al aumento de capital acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis...**". (El destacado es nuestro).

A su vez, el inciso segundo del artículo 15 de la LSA establece que "*En el silencio de los estatutos, se entenderá que el valor de las acciones de pago **debe ser enterado en dinero efectivo***". (El destacado es nuestro).

En razón de lo anterior, al no haberse contemplado expresamente en los estatutos una forma de pago diversa al dinero efectivo, el acuerdo citado en el primer párrafo de este punto 2. no se ajusta a la citada disposición legal. En virtud de ello, se le representa lo indicado en el tercer inciso del citado artículo 15, el cual dispone que "*Los directores y el gerente que aceptaren una forma de pago de acciones distintas de la establecida en el inciso anterior, o a la acordada en los estatutos, serán solidariamente responsables del valor de colocación de las acciones pagadas en otra forma.*"

3.- En la Junta se acordó que "(d) *El precio mínimo de colocación de las acciones será de ciento setenta y seis coma sesenta y dos millones novecientos once mil ochocientos setenta y cinco pesos cada una de ellas...*"

Por otra parte, se indica bajo el título "b. Opción preferente para suscribir acciones del aumento de capital", que la unanimidad de las acciones con derecho a voto acordaron "*...renunciar formalmente a su derecho de opción preferente para suscribir las acciones de pago representativas del aumento de capital acordado previamente...*"

Respecto de lo anterior, cabe señalar que el artículo 26 de la LSA establece que "*La sociedad podrá emitir acciones de pago y se ofrecerán al precio que determine libremente la junta de accionistas*". Por su parte, el artículo 25 de la LSA y el artículo 24 del RSA disponen que las opciones para suscribir acciones de aumentos de capital "*deberán ser ofrecidas, a lo menos por una vez, preferentemente a los accionistas a prorrata de las acciones que posean inscritas a su nombre...*"

Atendido lo expuesto, al no haberse determinado por la junta de accionistas el precio al que serían ofrecidas las acciones, sino sólo un precio mínimo, no se dio correcto cumplimiento a la oferta preferente prescrita por las disposiciones citadas en el párrafo anterior y, por tanto, no correspondía que los accionistas renunciaran al ejercicio de dicho derecho.

En virtud de lo previamente señalado, previo a aprobar la inscripción de la emisión de acciones solicitada deberá adoptar las medidas que en Derecho correspondan para subsanar la situación descrita.

II. Prospecto.

1.- Deberá actualizar la fecha del Prospecto tanto en la página 1 como en el punto 2.1., en virtud del artículo 8° de la LMV.

2.- Deberá complementar el punto 3.1, "reseña histórica", indicando el año de constitución de la sociedad, bajo que razones sociales ha operado, las actividades que ha desarrollado a través del tiempo, cuándo creó las filiales directas con las que opera actualmente (al menos las 4 que indica en el punto 3.3.2) desde su fundación a la fecha, de conformidad a lo requerido por el punto 3.1 del Anexo N°1 de la Sección III de la NCG N°30.

Adicionalmente, deberá aclarar a qué se refiere con el "desarrollo de proyectos", si es que dicho concepto implica diseño, construcción y venta u otros ítems, así como también deberá indicar qué implica un "macroproyecto". Ello se solicita de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 8° de la LMV.

3.- Deberá actualizar la información presente en el punto 3.2.1, exigida por el punto 3.2 del Anexo N°1 de la Sección III de la NCG N°30.

4.- En el punto 3.2.4 deberá definir "ZDUC", "AUDP" y "PMMS 100". Lo anterior es solicitado en virtud a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 8° de la LMV.

5.- Deberá complementar el punto 3.3, "Descripción de los Negocios" señalando los segmentos de negocios y de sus subsidiarias y asociadas relevantes, de acuerdo a lo indicado en el punto 3.3 del Anexo N°1 de la Sección III de la NCG N°30.

6.- En el punto 3.3.1, dado que indica que la actividad de Manquehue se centra fundamentalmente en el desarrollo de "macroproyectos inmobiliarios", deberá ser explícito en señalar lo que implica dicho concepto. Adicionalmente deberá indicar qué se entiende por "macrolote". Lo anterior es solicitado en virtud a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 8° de la LMV.

7.- En el punto 3.3.2., "descripción de los negocios" deberá presentar nuevamente la "malla de empresas" de manera que resulte legible y entendible en su totalidad. Lo anterior se solicita de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 8° de la LMV.

8.- Deberá actualizar el número de proyectos vigentes que menciona en la letra (a) del punto 3.3.3. Lo anterior se solicita de conformidad a lo dispuesto en el punto 2.3 de la Sección III de la NCG N° 30.

9.- Deberá actualizar la información presentada en el punto 3.3.6 "Principales activos", al ejercicio terminado el 30.09.2016. Lo anterior se solicita de conformidad a lo dispuesto en el punto 2.3 de la Sección III de la NCG N° 30.

10.- En el punto 5.2, deberá señalar expresamente qué persona natural de las mencionadas se encuentra tras cada una de las sociedades "Roble Uno S.A.", "Roble Dos S.A.", "Roble Tres S.A.", "Roble Cuatro S.A.", "Roble Cinco S.A.", "Roble Seis S.A.", "Roble Siete S.A." y "Roble Ocho S.A.". Lo anterior, en el marco de lo dispuesto en el punto 5.1 del Anexo N° 1 de la Sección III de la NCG N° 30.

Adicionalmente, deberá señalar si existe un pacto de actuación conjunta entre los miembros del grupo controlador. Lo anterior, de acuerdo a lo prescrito por el punto 5.1 del Anexo N° 1 de la Sección III de la NCG N° 30.

11.- En el punto 9.1.1 deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el punto 9.1 del Anexo N° 1 de la Sección III de la NCG N° 30, indicando el monto máximo de la emisión, el que se obtiene de multiplicar el número de acciones por el precio de referencia del aumento de capital.

12.- En el punto 9.3 deberá corregir la referencia al punto 10.3 por cuanto en dicho punto no se establece el procedimiento de colocación.

13.- Deberá complementar el punto 9.5, Uso de Fondos, informando el monto de los fondos que espera recaudar y si para sus fines necesitará recursos adicionales a los que obtendrá con

el aumento de capital. Asimismo, dado que indica que los recursos obtenidos serán para "el plan de desarrollo de los negocios de la compañía" deberá mencionar en qué consiste dicho plan de desarrollo, informado sus características. Lo anterior, según lo solicitado en el punto 9.5 del Anexo N°1 de la Sección III de la NCG N°30.

14.- Deberá corregir la numeración del punto 3.4 "Procedimiento de colocación" y las sucesivas en dicha sección 10., ya que el señalado procedimiento se encuentra a continuación del punto 10.2.

Además, en el mencionado punto deberá cumplir lo establecido en el punto 10.3 del Anexo N° 1 de la Sección III de la NCG N° 30, señalando el procedimiento de colocación que será utilizado finalmente. Lo anterior, considerando que se señala que *"...la decisión definitiva sobre el mecanismo a utilizar será tomada más adelante e informada con la debida anticipación"*, lo que no se ajusta a la citada disposición.

Adicionalmente, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el punto 9.3 del Anexo N° 1 de la Sección III de la NCG N° 30, señalando el precio de colocación de las acciones o la fórmula o el procedimiento de mercado que será utilizado para determinarlo. Ello, por cuanto lo indicado en el punto en comento, en cuanto a que *"El precio de colocación será fijado libremente por el directorio una vez conocida la demanda por acciones expresada en el libro de órdenes..."* (El destacado es nuestro), no se ajusta a lo prescrito en el referido precepto.

Finalmente, se deberá incorporar en el apartado en análisis la referencia a que las acciones no podrán ser ofrecidas a un valor inferior a \$166,6291175, en virtud del artículo 8° de la LMV.

III. Formato de aviso y comunicación a los accionistas y de aviso de inicio de opción preferente.

Deberá complementar los formatos acompañados con la información correspondiente a la emisión de las acciones cuya inscripción se solicita, de conformidad a lo dispuesto en el Anexo N° 2 y en el Anexo N° 3 de la Sección III de la NCG N° 30.

IV. Antecedentes adicionales.

Deberá acompañar copia del acta de la o las sesiones de Directorio en las que se acuerde el procedimiento de colocación de las acciones, el precio de colocación de las mismas o la fórmula o el procedimiento de mercado que será utilizado para determinarlo. Al respecto, cabe aclarar que el precio al que serán ofrecidas a los accionistas en virtud de su derecho de opción preferente debe ser determinado por una junta extraordinaria de accionistas, de conformidad a lo indicado en el punto 3. del título I del presente Oficio.

Los antecedentes indicados en el párrafo anterior son solicitados en ejercicio de las facultades que el inciso tercero del artículo 8° de la LMV le otorgan a este Servicio.

V. Forma de subsanar las observaciones formuladas

En razón de lo previamente expuesto, previo a acceder a su solicitud de inscripción de acciones en el Registro de Valores, deberá subsanar las observaciones señaladas en los puntos 1. y 3. del título I y en los títulos II, III y IV del presente Oficio, siguiendo el procedimiento establecido en el punto 2.2. de la Sección III de la NCG N° 30, según corresponda.

Adicionalmente, deberá acompañar las declaraciones de responsabilidad a las que hace referencia el punto 3.1 de la Sección N° III de la NCG N° 30, respecto de la documentación y

de las declaraciones de responsabilidad que se acompañen en su respuesta.

En su respuesta deberá hacer referencia al número y fecha del presente oficio.

JAG/ MVV/ XJE/ BMM wf 637046

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/

Folio: 20171137679683LpCnkvwjpvEqRuuTRRgZqixjxZBQG