



OFORD.: N°32671  
Antecedentes.: 1. Su presentación de 27.04.2016 que contiene copia simple del acta de Junta Extraordinaria de accionistas de 18.04.2016.  
2. Su presentación de 23.05.2016 que contiene copia de su solicitud de cancelación del Registro de Valores que lleva esta Superintendencia.  
3. Oficio N°18.443 de esta Superintendencia, emitido con fecha 28.07.2016  
4. Su presentación de 27.09.2016 que contiene su respuesta al Oficio N°18.443.  
Materia.: Formula Observaciones.  
SGD.: N°2016120199393  
Santiago, 27 de Diciembre de 2016

De : Superintendencia de Valores y Seguros  
A : Gerente General  
INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.  
CAMILO HENRIQUEZ 436 - Ciudad: VALDIVIA - Reg. De los Ríos

---

Se han recibido en esta Superintendencia las presentaciones del antecedente y, revisada la documentación remitida, cumple este Servicio con señalar lo siguiente:

I) Observaciones que obstan a la cancelación:

1. De acuerdo a la información remitida mediante módulo SEIL con fecha 05 de agosto 2016, la sociedad de su gerencia publicó, en la misma fecha, la citación a junta extraordinaria de accionistas de 22 de agosto de 2016. Los temas a tratarse en la junta referida comprendían: *"(i) cancelación voluntaria de la inscripción y de la sociedad y sus acciones en el Registro de Valores llevado por la Superintendencia de Valores y Seguros; (ii) determinación del valor a pagar por acción a los accionistas que ejerzan el derecho a retiro, en caso de aprobarse el punto (i) anterior; (iii) regularización del fraccionamiento de acciones de la sociedad, con el fin de adecuar el estatuto de la sociedad a la legislación vigente; (iv) dictar un texto refundido de los estatutos sociales; y (v) materias complementarias necesarias para la implementación de los acuerdos de la Junta."*

No obstante ello, durante la Junta de accionistas se decidió eliminar las Series A y B inscritas en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia, refundiéndolas en una sola serie,

sin haberse citado especialmente al efecto.

Al respecto y conforme a lo dispuesto en el número 5) del inciso final de artículo 69 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas (LSA), entre los acuerdos que dan origen al derecho a retiro de la sociedad se contempla *"la creación de preferencias para una serie de acciones o el aumento, prórroga o la reducción de las ya existentes."*

De lo anterior se desprende que la omisión en el aviso de citación a la junta extraordinaria de accionistas celebrada el día 22 de agosto de 2016 infringe lo dispuesto en el artículo 126 del D.S. de Hacienda N°702 de 2011, Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas (RSA) en relación a lo dispuesto en el primer inciso del artículo 59 de la LSA. Lo anterior, por cuanto, conforme a dicha normativa, en caso que en una junta de accionista deba pronunciarse sobre una materia que pueda originar derecho a retiro, ello debe advertirse en el aviso. Lo anterior es refrendado por lo dispuesto en la letra a) del N°3.3 del numeral I de la Sección I de la Norma de Carácter General N°30 de 1989.

A lo anterior, cabe observar que ambas Series de acciones se encuentran actualmente inscritas en el Registro de Valores. Al respecto, aún de haberse llegado al acuerdo de forma válida, esta Superintendencia no podría sino rechazar su solicitud, por cuanto el objeto sobre el que recae la solicitud de cancelación - a saber, la Serie A y la Serie B - sería distinto a aquél sobre el que debiese recaer para tener efecto, a saber, la serie única.

Por su parte, el inciso primero del artículo 126 del Reglamento de Sociedades Anónimas establece que *"en los casos en que se origine derecho a retiro, será obligación de la sociedad informar a los accionistas sobre esta circunstancia, (...)".* Y continúa en su inciso segundo, señalando *"en el caso de las sociedades anónimas abiertas, dicha información se comunicará mediante un aviso destacado publicado en un diario de amplia circulación nacional y en su sitio de Internet, si lo tuviera, además de enviar una comunicación escrita dirigida a los accionistas con derecho al domicilio que tuvieran registrado en la sociedad. En el aviso de citación de la junta de accionistas que deban pronunciarse sobre una materia que pueda originar derecho a retiro, se deberá advertir esta circunstancia."*

En atención a las disposiciones citadas, el aviso de citación debió haber expresado que la Junta debía pronunciarse sobre esta materia, la cual implicaba necesariamente que los accionistas pudieran ejercer su derecho a retiro, sin que ello en los hechos se haya comunicado.

2. En el mismo sentido de la observación anterior, este Servicio le hace presente que en dicha Junta se acordó modificar varios artículos del estatuto original, como son el objeto y el capital social, sin que ello haya sido advertido en el aviso de citación a la Junta. Lo anterior, en infracción al artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuanto no se señaló dicha materia en el aviso de citación a esta Junta.

En virtud a lo expuesto en los puntos 1 y 2, resulta evidente que la ausencia de los elementos señalados en el aviso de citación, configura la omisión de un requisito establecido por la ley para la validez de los acuerdos adoptados en dicha Junta, prescrito por la LSA para el valor de estos actos en consideración a la naturaleza de ellos, tales como son aquellos enunciados en el artículo 5° de la LSA, esto es, aquellos que deben expresarse en el extracto de la escritura de la sociedad, y los establecidos para la validez de la citación y celebración de la Junta , establecidos en el artículo 59 y 60 de la LSA.

Por todo lo anterior, se reitera que, a juicio de esta Superintendencia, para que las

modificaciones a los estatutos de la sociedad sean válidas y produzcan sus efectos así como para proceder a la cancelación de la inscripción el Registro de Valores de la sociedad y sus acciones, esa sociedad deberá celebrar una nueva junta de accionistas a fin de que en ésta se subsanen los incumplimientos descritos, teniendo en consideración que deberá informar a los accionistas expresamente de todas aquellas circunstancias respecto a las cuales la ley concede derecho a retiro.

## II) Observaciones que no obstan a la cancelación:

1. Se hace presente que existe un nuevo error en la estimación del valor de las acciones informado en la Junta Extraordinaria, por cuanto el valor obtenido en el reproceso debiese ser de 17,41 y no de 17,17 como se señala en la Junta de accionistas de 22 de agosto de 2016.

En virtud de lo anterior, este Servicio le instruye en orden a adoptar las medidas tendientes a subsanar la situación descrita.

2. De acuerdo a los antecedentes presentados por la sociedad de su gerencia con fecha 27 de septiembre de 2016, la cantidad de accionistas que no habrían asistido a las juntas en los últimos diez años ascendería a 206, número que al ser descontado del total de accionistas, da como resultado que tan sólo 62 de los accionistas habrían concurrido a las juntas en dicho lapso. No obstante, dicha cifra difiere del número de accionistas informado por el Presidente en esa oportunidad, el cual ascendió a 59.

3. En relación al artículo octavo de los estatutos, el cual establece, que *"Las funciones de los directores podrán ser remuneradas en la forma que resuelva anualmente la junta ordinaria de accionistas"*, se le hace presente que, en la primera junta extraordinaria de accionistas que se celebre con posterioridad a la recepción de este oficio, se deberá modificar dichos estatutos, los cuales, conforme al tenor literal del artículo 33 de la LSA, deberán establecer claramente si el directorio será o no remunerado.

4. De la misma forma, deberá adecuar lo dispuesto en el artículo décimo tercero de los estatutos sociales a lo dispuesto en el artículo 55 de la LSA. Lo anterior, por cuanto el Directorio puede acordar someter a conocimiento de las Juntas de Accionistas, aquellos asuntos que por ley o de acuerdo a los estatutos correspondan a estas últimas, debiendo únicamente convocar a Junta de accionistas en aquellos casos en que la ley así lo obliga, conforme lo dispuesto en el artículo 58 de la LSA, no pudiendo eximirse en ningún caso de la responsabilidad de administración que le compete en aquellas hipótesis no comprendidas por este artículo.

En consecuencia, la sociedad de su gerencia deberá corregir su presentación en relación a las observaciones expuestas en I), dando estricto cumplimiento a la normativa citada, a objeto de poder dar curso a su solicitud.

Adicionalmente, este Servicio le representa las infracciones de carácter formal mencionadas en II), e instruye a la sociedad de su gerencia a tomar las medidas que en derecho correspondan para subsanar las situaciones allí descritas.

JAG / FVR wf 605159

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/](http://www.svs.cl/validar_oficio/)  
Folio: 201632671674164DvOosHYVgTbtpRHMWNnWMzDEhjDfFi