RESOLUCION EXENTA: 350
Santiago, 13 de enero de 2022

REF.: APLICA SANCIÓN DE MULTA A CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.

VISTOS

1) Lo dispuesto en los artículos 3° N°10, 5°, 20 N° 4, 37, 38, 39 y 52 del Decreto Ley N° 3.538 (“D.L. N°3.538”), que crea la Comisión para el Mercado Financiero; en el artículo 1° y en el Título II de la Normativa Interna de Funcionamiento del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, que consta en la Resolución Exenta N°1857 de 2021; en el Decreto Supremo N°1.207 del Ministerio de Hacienda de 2017; en el Decreto Supremo N°437 del Ministerio de Hacienda de 2018; y, en el Decreto Supremo N°1.430 del Ministerio de Hacienda de 2020.

2) Lo dispuesto en el Título V del D.F.L. N° 251 de 1931 y en la Norma de Carácter General N° 136.

CONSIDERANDO:

I. DE LOS HECHOS

I.1. ANTECEDENTES GENERALES

1. Por Oficio Reservado N° 110, de fecha 20 de febrero de 2019, la Intendencia de Seguros (“IS”) de esta Comisión para el Mercado Financiero (“CMF” o ”Comisión”) remitió a la Unidad de Investigación (“UI”) una denuncia interna, la cual identificaba nueve Mutuos Hipotecarios Endosables (en adelante MHE) que habrían sido emitidos por Creditú Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. (en adelante indistintamente Creditú, la Administradora o la Compañía), infringiendo con ello la Norma de Carácter General N° 136 (En adelante NCG N° 136).

2. Mediante Resolución UI N° 18/2019, de fecha 8 de marzo de 2019, se inició una investigación a efectos de determinar si los hechos denunciados podían ser constitutivos de alguna de las infracciones dispuestas en la normativa.

3. Posteriormente, con fecha 21 de abril del año 2021, se recibió por parte de la Unidad de Investigación el Oficio N° 25.886, mediante el cual se remitió denuncia del Director General de Supervisión de Conducta de Mercado. Dicha denuncia informaba eventuales infracciones a la NCG N° 136 en la emisión de dos MHE por parte de Creditú.

4. Mediante Resolución UI N° 19/2019, de fecha 11 de mayo de 2019, se inició una investigación a efectos de determinar si los hechos denunciados podían ser constitutivos de alguna de las infracciones dispuestas en la normativa.

5. Teniendo en consideración que los hechos denunciados en ambos oficios son de igual naturaleza, toda vez que se trata de MHE otorgados con tasa de interés por sobre la TMC, como también que se trataría de infracciones cometidas por el mismo agente administrador de mutuos hipotecarios, con fecha 10 de junio de 2021 se resolvió acumular ambas investigaciones mediante Resolución UI N° 27/2021.

3. Por medio de Oficio Reservado UI N° 642, de 18 de junio de 2021, en adelante "el Oficio de Cargos", que rola a fojas 01251 y siguientes del expediente administrativo, el Fiscal de la Unidad de Investigación formuló cargos a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**

4. Por presentación de fecha 22 de julio de 2021, la Compañía evacuó sus descargos.

5. Finalmente, mediante Oficio Reservado UI N°1.042, de fecha 5 de octubre de 2021, el Fiscal remitió a este Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, el expediente administrativo correspondiente al Procedimiento Sancionatorio incoado en contra de la Investigada, informando el estado de éste y su opinión fundada acerca de la configuración de las infracciones imputadas en el Oficio de Cargos (**"Informe Final"**), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 inciso 2° del D.L. N°3.538

I.2. HECHOS

Los antecedentes recabados por el Fiscal durante la investigación dieron cuenta de los siguientes hechos:

1. **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** (ex MAS Mutuos Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.), RUT 76.594.721-9, es un Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables.

2. Con fecha 14 de julio de 2018, Creditú emitió el MHE, Nemotécnico N° 2018070**204**A033, contemplando una tasa de interés de **5,83%,**

la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento (5,79%). Posteriormente, con fecha 02 de octubre de 2018, la Administradora realizó una rectificación de la escritura, en cuanto a la tasa de interés, disminuyéndola a 5,79%, sin embargo, pese a dicha rectificación, al deudor se le continúo cobrando la tasa originalmente pactada, de 5,83%, a lo menos, hasta el mes de mayo de 2021.

3. Asimismo, con fecha 17 de octubre de 2018, Creditú emitió el MHE, Nemotécnico N° 2018100**432**A033, contemplando una tasa de interés de **5,065%**, la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento (**4,95%**). Respecto de este MHE, la Compañía informó a este Servicio, mediante SEIL, con fecha 12 de octubre de 2018, una tasa de interés de **5,7%**. Respecto de este MHE, según señaló la propia Administradora con fecha 5 de mayo de 2021, se encontraba pendiente una operación de refinanciamiento, cuya escritura fue otorgada con fecha 23 de diciembre de 2020, pero aún no había sido inscrita en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Por lo tanto, al menos hasta la fecha de refinanciamiento, al deudor se le cobraron dividendos con una tasa de interés que sobrepasaba la TMC correspondiente.

4. Adicionalmente, con fecha 15 de marzo de 2019, Creditú otorgó el MHE, Nemotécnico N° 2019030184A033, con una tasa de interés de 5,12%, excediendo la TMC vigente a la fecha de su emisión (5,01%), el que, a lo menos hasta el mes de abril de 2021, no había sufrido modificaciones y se encontraba perfeccionado, cursado y vigente.

I.3. ANTECEDENTES RECOPILADOS DURANTE LA INVESTIGACIÓN

Los medios de prueba aportados al Procedimiento Sancionatorio durante la investigación fueron los siguientes:

Documentos incorporados durante la investigación.

1. Oficio Reservado N° 307 de fecha 14 de marzo de 2019 enviado por la Unidad de Investigación al Intendente de Seguros de la CMF.

Mediante este oficio se solicitó al Intendente de Seguros de la CMF que enviara copia de los oficios ordinarios por los cuales se solicitó a Creditú las escrituras públicas y carpetas comerciales de las operaciones denunciadas mediante Oficio Reservado N° 110 de 20 de febrero de 2019, así como las respuestas a los mismos. De igual forma, se le pidió que remitiera el respaldo de la información enviada por la Administradora, según lo dispuesto en la Circular N° 1.713 de 2014, en relación con los MHE denunciados, y cualquier solicitud de reenvío de dicha información.

2. Oficio Reservado N° 228 de fecha 18 de abril de 2019, a través del cual el Intendente de Seguros dio respuesta al Oficio Reservado N° 307 de la Unidad de Investigación.

En lo que dice relación con los hechos materia de cargos, respecto del MHE Nemotécnico N° 2018070204A033, a dicho oficio se adjuntó la siguiente documentación:

a) Carpeta comercial del cliente de Creditú, deudor del MHE.

b) Copia de la escritura pública mediante la cual se otorgó el MHE, donde la tasa de interés pactada es de 5,83%.

c) Copia de escritura pública mediante la cual Creditú y el deudor del MHE realizaron, con fecha 02 de octubre de 2018, una rectificación de la escritura de compraventa y MHE, reemplazando la tasa de interés pactada, por una nueva tasa de 5,79%.

3. Oficio Reservado N° 393 de 28 de abril de 2021 de la Unidad de Investigación.

A través de este oficio se requirió a Creditú informar el estado en el que se encontraban los MHE N° 20190030**184**A033, N° 201800**432**A033 y N°2018070**204**A033, como también los antecedentes relativos a novaciones y/o modificaciones en las condiciones de dichos mutuos, así como cualquier otro documento pertinente.

4. Respuesta de Creditú de fecha 05 de mayo de 2021, al Oficio Reservado N° 393.

a) En cuanto al MHE N° 2018100432A033, la Administradora informó lo siguiente:

Dicho MHE se encuentra perfeccionado, cursado y vigente y fue endosado a la orden de VOLCOM CAPITAL DE DEUDA II FONDO DE INVERSIÓN. Adicionalmente, a la fecha se encontraría pendiente una operación de refinanciamiento, cuya escritura fue otorgada con fecha 23 de diciembre de 2020, la que aún no se ha podido perfeccionar al no contar con las respectivas inscripciones conservatorios como consecuencia del rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta (en adelante CBR de Antofagasta), de la inscripción mientras no se acompañen una serie de documentos. Al respecto, Creditú acompañó los siguientes documentos:

i) Copia de escritura pública del MHE señalado.

ii) Copia de escritura pública de refinanciamiento del MHE señalado.

iii) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar sobre el inmueble objeto de garantía hipotecaria.

iv) Copia de escritura pública de modificación y trasformación de la empresa deudora del MHE.

v) Copia de inscripción social del mutuario con anotaciones marginales en el Registro de Comercio del CBR de Antofagasta del deudor del MHE.

vi) Certificado de deuda de contribuciones sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

b) En lo que dice relación con el MHE 20190030184A033, la Compañía señaló que:

El mutuo está 100% perfeccionado, cursado y vigente y fue endosado a la orden de BGT PACTUAL FINANCIAMIENTO CON GARANTÍAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN, y que se encuentran íntegramente perfeccionadas las respectivas inscripciones conservatorias. A este respecto, Creditú acompañó los siguientes antecedentes:

i) Copia de escritura pública del MHE señalado.

ii) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Litigios y Bien Familiar relativo al inmueble objeto de la operación.

Respecto de este mutuo, la Administradora no informa modificaciones ni novaciones.

c) En lo que dice relación con el MHE N° 2018070204A033, la Administradora refirió:

El mutuo está 100% perfeccionado, cursado y vigente y fue endosado a la orden de BTG PACTUAL FINANCIAMIENTO CON GARANTÍAS

INMOBILIARIAS FONDOS DE INVERSIÓN, y posteriormente, con fecha 20 de febrero de 2020 el MHE fue nuevamente endosado a VOLCOM SECURITIZADORA S.A, última operación respecto de la cual Creditú señaló que no ha recibido respaldo. Se acompañaron los siguientes documentos a este respecto:

i) Copia de escritura pública del MHE señalado.

ii) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Litigios y Bien Familiar relativo al inmueble objeto de la operación.

Respecto de este mutuo, la Administradora no informa modificaciones ni novaciones.

5. Oficio Reservado N° 440 de fecha 11 de mayo de 2021, de la Unidad de Investigación.

A través de dicho oficio se requirió a Creditú que informara si el deudor del MHE N° 2018070**204**A033 hizo algún pago de dividendo de esta operación, antes de la modificación de la tasa de interés pactada y en caso positivo, si hubo reparación del perjuicio causado.

6. Respuesta de Creditú de fecha 18 de mayo de 2021, al Oficio Reservado N° 440 de la Unidad de Investigación.

En relación al MHE consultado, la Administradora indicó que el deudor ha efectuado regularmente los pagos de los dividendos, sin que se haya realizado ninguna devolución por algún concepto. Asimismo, la Compañía indicó estar recabando información sobre el cambio de tasa de dicho mutuo.

7. Oficio Reservado N° 535 de fecha 31 de mayo de 2021, de la Unidad de Investigación hacia la Compañía.

No habiendo recibido respuesta complementaria a la carta singularizada en el punto 5 de este acápite, el Fiscal insistió mediante este oficio a la Compañía, para que enviara la información.

8. Respuesta de la Administradora de fecha 02 de junio de 2021, al Oficio Reservado 535 de la Unidad de Investigación.

En esta respuesta, Creditú señaló respecto del MHE consultado (N°2018070204A033) "*nos hemos percatado que el MHE, originalmente*

otorgado a una tasa de interés real anual de 5,83% (…) fue repactado mediante escritura pública de 2 de octubre del mismo año 2018, en orden a rebajar la tasa de interés real anual a 5,79% (…) En efecto, de la revisión efectuada con motivo del Oficio 440, nos hemos percatado que la escritura pública de repactación de 2 de octubre de 2018, adjunta, fue anotada al margen de la escritura original, pero por un error involuntario, no se actualizó la tabla de desarrollo en los sistemas y, por consiguiente, la Compañía continuó percibiendo los dividendos en base a la tasa original. Para reparar lo expuesto, la Compañía está tomando contacto con el cliente para darle solución por los montos cobrados en exceso".

II. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO.

II.1. CARGOS FORMULADOS.

En virtud de los hechos y prueba anteriormente descritos, a través del **Oficio Reservado UI N°642**, de fecha **18 de junio de 2021**, el Fiscal de la Unidad de Investigación formuló cargos a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, en los siguientes términos:

1. *"La infracción reiterada a la prohibición prevista en el inciso primero del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136, al otorgar los siguientes tres mutuos hipotecarios endosables con tasa que excede la tasa máxima convencional:*

*a) MHE Nemotécnico N°2018070**204**A033, emitido con fecha 14 de julio de 2018, con una tasa de interés de 5,83%, la que excedía la TMC de 5,79%, vigente en dicha fecha.*

*b) MHE Nemotécnico N°2018100**432**A033 otorgado con fecha 17 de octubre de 2018, contempló una tasa de interés de 5,065%, la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento que era de 4,95%.*

*c) MHE Nemotécnico N° 2019030**184**A033, emitido con fecha 15 de marzo de 2019, con una tasa de interés de 5,12%, la cual excedía la TMC vigente a la fecha de su emisión que era de 5,01%.*

II.2. ANÁLISIS DE LOS HECHOS CONTENIDOS EN EL OFICIO DE CARGOS

A partir de los hechos descritos y antecedentes recopilados, el Fiscal de la Unidad de Investigación efectuó el siguiente análisis en el Oficio de Cargos:

"De los antecedentes que tuvo a la vista esta Unidad, esto es, las escrituras públicas relacionadas con los tres MHE otorgados por Creditú, se

constató que, respecto de todos ellos, esto es los Nemotécnicos: N° 2018070204A033, N° 2018100432A033 y N° 2019030184A033, se infringió la NCG N° 136, relativa al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables, excediendo el cobro de la tasa de interés máxima convencional aplicable, cada uno en los siguientes términos:

El Nemotécnico N°2018070204A033, emitido con fecha 02 de octubre de 2018, con una tasa de interés de 5,83%, la que excedía la TMC de 5,79%, vigente en dicha fecha. Adicionalmente, es necesario recalcar que este MHE fue corregido en el papel, mediante una repactación (sic) de su escritura pública con fecha 02 de octubre de 2018, sin embargo, la Compañía ha informado a esta UI que a pesar de dicho cambio y de tomar conocimiento de que la tasa de interés pactada se encontraba sobre la TMC, continuaron percibiendo los dividendos en base a la tasa original, es decir, aquella que infringe la NCG N° 136. Esta situación genera un grave daño al correcto funcionamiento del mercado financiero, a la fe pública y a los intereses del deudor, toda vez que se pierde la confianza en el instrumento de otorgación del MHE cuando éste establece algo distinto a aquello que en la realidad está ocurriendo. Así, la gravedad respecto de la situación particular de este MHE es especialmente alta, toda vez que no sólo se realizó un cobro sobre la TMC, lo que se encuentra prohibido de acuerdo con la NCG N° 136, sino que adicionalmente, la Administradora continuó con este cobro a pesar de haber modificado la escritura pública para rebajar la tasa de interés. Es decir, cobró una tasa distinta a la establecida en la escritura modificada.

En relación a esto, cabe recordar que según señalan los artículos 1699 y 1700 del Código Civil, el instrumento público es aquel que se otorga de acuerdo con los requisitos legales, por funcionario competente y es incorporado en un protocolo, lo que le da la calidad necesaria para ser un instrumento que hace plena prueba respecto de las obligaciones que se establecen respecto de sus otorgantes. Es por esta razón y atendida la confianza que se tiene en el instrumento público, es que la NCG 136 establece en su letra b) del N° 1 del Título I, que los MHE deben ser otorgados de esta forma.

En efecto, la Administradora actuó sin cumplir lo establecido en el instrumento que contiene el MHE, desconociendo la tasa de interés en ella pactada y cobrando dinero en exceso, prohibido por nuestro ordenamiento jurídico, pero también, contraviniendo lo pactado con el deudor y afectando la confianza en el instrumento público que sirve como fundamento a las obligaciones emanadas del mutuo.

Por otra parte, Creditú emitió el MHE Nemotécnico N°2018100432A033 otorgado con fecha 17 de octubre de 2018, que contempló una tasa de interés de 5,065%, la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento que era de 4,95%. Respecto de este mutuo, la Administradora señaló que éste habría sido refinanciado con fecha 23 de diciembre de 2020, por lo que, desde su emisión en octubre de 2018 hasta su refinanciamiento mediante la nueva escritura de diciembre de 2020, su deudor pagó dividendos mensuales con una tasa de interés que sobrepasaba la TMC.

Finalmente, en cuanto al MHE Nemotécnico N° 2019030184A033, emitido con fecha 15 de marzo de 2019, con una tasa de interés de 5,12%, la cual excedía la TMC vigente a la fecha de su emisión que era de 5,01%, sin que esta haya sido corregida de acuerdo a la información recibida en esta UI por parte de la Administradora, existiendo un perjuicio efectivo para su deudor.

Todo lo anterior debido a que, acorde a lo establecido en el inciso primero del número 2 del Título I, de la NCG N° 136, ***la tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente*** *al momento de la convención y no podrá ser recargada con comisiones, gastos u otras prestaciones.*

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la Administradora incumplió la disposición prevista en el ***número 2 del Título I, de la NCG N° 136****, respecto de la tasa de interés pactada en las operaciones de los tres mutuos hipotecarios endosables antes referidos, la cual no podía exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente al momento de la convención".*

II.3. DESCARGOS.

Con fecha 22 de julio de 2021, Creditú evacuó sus descargos, que rolan a fojas 01282 y siguientes del expediente.

II.4. MEDIOS DE PRUEBA APORTADOS POR LA INVESTIGADA EN EL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.

1. Por Oficio Reservado UI N° 775, de 26 de julio de 2021, se decretó la apertura de un término probatorio de 10 días hábiles, que venció el día 9 de agosto de 2021.

2. La prueba documental acompañada por Creditú, señalada en el Primer Otrosí de los descargos, fue la siguiente:

A. En relación al MHE N° 2018070204A033, en lo relevante:

1. Copia de escritura pública de fecha 14 de julio de 2018, junto a los respectivos Certificados de Dominio, Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

2. Planilla en formato .txt reportada por la Compañía vía SEIL a la CMF con informe de mutuos hipotecarios originados conforme a lo

dispuesto en la Circular N° 1.713, donde se informó que el cálculo de los intereses del referido MHE Nemotécnico N° 201807204A033 se realiza con base “TIC360E”.

3. Certificado N° 07/2018 emitido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (hoy CMF) con fecha 12 de julio de 2018, determinando la tasa máxima convencional vigente al 14 de julio de 2018.

4. Copia de escritura pública rectificatoria otorgada con fecha 2 de octubre de 2018.

5. Certificado N° 09/2018 emitido por la SBIF (hoy CMF) con fecha 13 de septiembre de 2018, determinando la TMC vigente al 2 de octubre de 2018.

6. Copia de correo electrónico enviado por la Compañía al deudor con fecha 3 de junio de 2021, dando cuenta de haberse identificado una diferencia entre el dividendo pactado y el cobrado, y las medidas reparatorias adoptadas.

B. En relación al MHE N° 2018100432A033, en lo relevante:

7. Copia escritura de fecha 17 de octubre de 2018, junto a protocolización de su tabla de desarrollo.

8. Planilla en formato .txt reportada por la Compañía vía SEIL a la CMF con informe de mutuos hipotecarios originados conforme a lo dispuesto en la Circular N° 1.713, donde se informó que el cálculo de los intereses del referido MHE Nemotécnico N° 2018100432A033 se realiza con base “TIS360-0”.

9. Certificado N° 09/2018 emitido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (hoy CMF) con fecha 13 de septiembre de 2018, determinando la tasa máxima convencional vigente al 12 de octubre de 2018.

10. Certificado N°10/2018 emitido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (hoy CMF) con fecha 11 de octubre de 2018, determinando la tasa máxima convencional vigente al 17 de octubre de 2018.

11. Copia de escritura pública de refinanciamiento, otorgada con fecha 23 de diciembre de 2020, junto a la protocolización de su tabla de desarrollo.

12. Certificado N° 12/2020 emitido por la CMF con fecha 11 de diciembre de 2020, determinando la TMC vigente al 23 de diciembre de 2020.

13. Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar sobre el inmueble objeto de garantía hipotecaria.

14. Copia de escritura pública de modificación de estatutos y transformación de la empresa deudora del MHE.

15. Copia de inscripción social del mutuario con anotaciones marginales en el Registro de Comercio del CBR de Antofagasta del deudor del MHE; así como Certificado de Vigencia de dicha sociedad.

16. Certificado de deuda de contribuciones sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

17. Contrato de Transacción celebrado entre el deudor del referido MHE y la Compañía, mediante instrumento privado de fecha 24 de junio de 2021.

18. Certificado de transferencia electrónica efectuada al Deudor dando cuenta del pago de la compensación pactada en el Contrato de Transacción.

C. En relación al MHE N° 2019030184A033, en lo relevante:

19. Copia escritura pública del referido MHE, otorgada con fecha 15 de marzo de 2019.

20. Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar Litigios y bien familiar relativo al inmueble objeto de la operación.

21. Certificado N° 03/2019 emitido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (hoy CMF) con fecha 13 de marzo de 2019, determinando la tasa máxima convencional vigente al 15 de marzo de 2019.

22. Planilla en formato .txt reportada por la Compañía vía SEIL a la CMF, donde se informó que el cálculo de los intereses del referido MHE se realiza con base “TIC360E”.

II.6. OTROS ANTECEDENTES DEL PROCESO.

Mediante Oficio N°85.749 de 15 de octubre de 2021, se citó a audiencia a la defensa del formulado de cargos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 52 del Decreto Ley N°3.538, la que se celebró el 21 de octubre de 2021.

III. NORMAS APLICABLES

1. Artículo 88 del Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251, que indica:

"Las entidades aseguradoras podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables, otorgados por agentes administradores que cumplan los requisitos y condiciones que fije la Superintendencia, en una norma de carácter general, y que se encuentren inscritos en un registro especial que llevará dicho organismo".

2. Inciso primero del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136 de 2002, que "Establece normas relativas al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables por las entidades aseguradoras y reaseguradoras y al registro y operación de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables", que dispone:

"La tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente al momento de la convención y no podrá ser recargada con comisiones, gastos u otras prestaciones".

3. Inciso tercero del Título IV, de la Norma de Carácter General N° 136 de 2002, que señala:

"La Superintendencia fiscalizará el cumplimiento de las presentes instrucciones por parte de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y de los agentes administradores, aplicando las sanciones que conforme a la ley correspondan".

IV. DESCARGOS Y ANÁLISIS.

IV.1. DESCARGOS.

La defensa de la Investigada formuló sus descargos mediante presentación de 22 de julio del año 2021.

I. Antecedentes previos.

a) Antecedentes de CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.

En este punto la defensa reproduce lo señalado en el Oficio de Formulación de Cargos respecto de los datos de constitución de la Administradora.

b) Antecedentes Generales de los Mutuos Hipotecarios Endosables ("MHE") otorgados por la Compañía y objeto de la formulación de cargos.

A continuación, la defensa detalla los principales datos de los MHE, los cuales se resumen a continuación:

1. MHE Nemotécnico N° 2018070204A033

a) Fecha de emisión escritura, 4/7/2018, con tasa de interés real anual del 5,83%, expresada en forma compuesta, "TIC360E" conforme a lo dispuesto en la Circular N° 1.713.

b) Rectificación a la escritura referida en literal a), mediante escritura de 02 de octubre de 2018, reemplazando tasa de interés real anual por una tasa de 5,79%, expresada también en forma compuesta. Sin embargo, se señala que, a pesar de dicha rectificación, no actualizó la nueva tasa en los sistemas de la Compañía y continuó cobrando al deudor la tasa originalmente pactada de 5,83% hasta mayo de 2021.

c) Con fecha 3 de junio de 2021, actualizó la tabla de desarrollo a fin de cobrar la tasa de 5,79%. Asimismo, procedió a hacer devolución de los intereses cobrados en exceso desde la fecha de la escritura de rectificación (02/10/2018) por un total de $35.899 (equivalente a UF 1,21) más un pago adicional a título de compensación por $25.000.

d) Rebajó los dividendos a UF 10,118 a contar de marzo de 2021, ya que se encontraban impagos.

2. MHE Nemotécnico N° 2018100432A033

a) Emisión mediante escritura de fecha 17 de octubre de 2018, con tasa real anual de 5,065%, expresada en forma lineal simple, "TIS360-0" informado a CMF. La tasa 5,065% excedía la TMC de 4,95% vigente.

La defensa señala que, por hechos no imputables a la Compañía, sino que, de supuesta responsabilidad de la Notaría, la escritura se firmó el 17 de octubre y no el 12 de octubre, cuando estaba previsto, periodo en el que cambió la TMC, y no se actualizó la tasa ni se reemplazó la tabla de desarrollo en la escritura.

b) Con fecha 23 de diciembre de 2020, el mutuo se refinanció, pactándose una tasa de interés real anual de 4,395% expresada en base lineal simple, no excediendo la TMC de 4,44% vigente a esa fecha.

c) Por lo tanto, desde el 17 de octubre de 2018 hasta el 23 de diciembre de 2020, se cobró al deudor una tasa por sobre la TMC cobrándose un monto en exceso de UF 219,51.

d) Con fecha 24 de junio de 2021 Creditú pagó el exceso cobrado al deudor, firmando un Contrato de Transacción para otorgarse entre las partes, el más amplio y completo finiquito en relación al crédito y la tasa pactada en el MHE celebrado con fecha 17 de octubre de 2018.

3. MHE Nemotécnico N° 2019030184A033

En relación a este mutuo, la defensa señala que fue otorgado con fecha 15 de marzo de2019, con una tasa de interés real anual de 5,12% expresado en base compuesta, “TIC360E” informado a la CMF.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROCESO Y CARGOS FORMULADOS POR LA CMF

En relación a los antecedentes y cargos formulados, la defensa mencionó los antecedentes contenidos en el punto I) Antecedentes Generales, del Oficio de Cargos, en los puntos 1. a 5. de su presentación.

A continuación, en los puntos 6. y 7. de los descargos, la defensa se refiere al requerimiento de información realizado mediante Oficio Reservado UI N° 393 de fecha 28 de abril de 2021, y su respectiva respuesta, señalando el estado de los mutuos materia de la formulación de cargos y los endosos realizados en cada caso.

En los puntos del 8. al 11. la defensa, se refiere al requerimiento de información realizado mediante Oficio Reservado UI N° 440 de fecha 11 de mayo de 2021, y su respectiva respuesta, señalando que el mutuo N° 2018070204A033 está con sus pagos de dividendos al día y que no se han realizado devoluciones por ningún concepto respecto de éste.

Posteriormente, y en respuesta al Oficio Reservado UI N° 535 de fecha 31 de mayo de 2021, la Administradora señaló haberse percatado

que, por no haber actualizado la tabla de desarrollo en los sistemas, continuó percibiendo dividendos en base a la tasa original de 5,83%, expresada en forma compuesta con dividendos de 10,15373 UF y no en base a la tasa modificada de 5,79%, expresada en base compuesta, con dividendos de 10,117 UF y que se estaba contactando con el cliente a fin de reparar lo expuesto.

Luego, en el punto 12., la defensa reproduce la Sección V del Oficio de Formulación de cargos, en relación al Análisis de los hechos.

En el punto 13. y final de esta Sección, la defensa transcribe las infracciones mismas que se encuentran detalladas en el Oficio de Cargos, correspondiente a las infracciones materia de formulación de cargos.

III. IMPROCEDENCIA DE LOS CARGOS FORMULADOS

A continuación, la defensa expone los fundamentos por los cuales señala, deben rechazarse íntegramente los cargos, absolviendo a Creditú de toda sanción.

A) LOS CARGOS FORMULADOS POR LA CMF EN RELACIÓN CON LOS MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES NEMOTÉCNICOS N° 2018070204A33 Y N° 2019030184A33 SON IMPROCEDENTES, TODA VEZ QUE EN ELLOS NO EXISTE INFRACCIÓN A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL INCISO PRIMERO DEL NÚMERO 2 DEL TÍTULO I DE LA NCG N° 136

1. De acuerdo con lo expuesto por la defensa de Creditú, los cargos formulados respecto de ambos mutuos son improcedentes porque la tasa de interés real anual de ambos MHE nunca excedió la TMC a la fecha de su celebración.

2. La tasa de interés real anual correspondiente a estos dos MHE, fue expresada como tasa de interés compuesta, de acuerdo a lo reportado vía SEIL a la CMF, conforme a lo dispuesto en la Circular N° 1.713, donde en ambos casos se indicó que el cálculo de los intereses se realiza en base “TIC360E”.

3. Por el contrario, la TMC se expresa en base anual simple o lineal.

4. Para comparar correctamente la tasa de interés estipulada en los MHE N° 2018070204A33 y N° 2019030184A33 con la TMC, es necesario convertir previamente las tasas de ambos MHE a su equivalente expresado en base anual simple o lineal.

5. Al efectuar la conversión de las respectivas tasas y compararlas, en su expresión anual simple o lineal, se concluye que en ninguno de los dos casos se infringió la TMC aplicable.

6. Conforme al Oficio de Cargos, la CMF no realizó la conversión de las tasas de interés respecto de estos mutuos, por lo tanto concluye erradamente la existencia de supuestas infracciones a la NCG N° 136.

7. La CMF ha incurrido en un error técnico, lo cual arroja incorrectamente la supuesta estipulación y cobro de una tasa de interés en exceso de la TMC, lo cual en los hechos nunca ocurrió.

8. Específicamente respecto del MHE N° 2018070204A33 la defensa señaló:

(i). Escritura pública del 14 de julio de 2018:

a. Tasa de interés real anual de 5,83%, corresponde a una tasa de interés anual compuesta y equivale a una tasa anual simple o lineal de 5,68%, comparable con la TMC vigente a la fecha de 5,79%, la cual no excedió la TMC.

b. Lo anterior se comprueba a partir del dividendo de 10,1573 UF, la tasa interés (implícita) es 0,4733%, la que se obtiene de la siguiente fórmula: *Tasa de interés mensual = (1 + tasa anual compuesta) ^ (1/12)-1.*

c. Del cálculo inverso, al obtener la tasa interna de retorno (TIR) mensual de la tasa implícita de los 336 dividendos se obtiene una tasa de interés mensual de 0,4733%.

(ii) Escritura pública de rectificación del referido MHE, de fecha 2 de octubre de 2018.

a. Tasa de interés del referido MHE modificada por escritura rectificatoria de fecha 2 de octubre de 2018, de 5,79%, corresponde también a una tasa de interés real anual compuesta, equivalente a una tasa anual simple o lineal de 5,64%, inferior a la TMC vigente a la fecha del respectivo otorgamiento de 5,7%.

b. Informado en la carta de respuesta al Oficio Reservado N° 535 de fecha 31 de mayo de 2021, el dividendo asociado a la tasa modificada fue de 10,1170 UF, sin embargo, éste no se actualizó y se siguió cobrando al cliente un dividendo de 10,1573 UF hasta mayo de 2021, generando un cobro en exceso de 0,0403 UF.

c. La Compañía contactó al cliente con fecha 03 de junio de 2021 informando lo sucedido y cursando la devolución de lo cobrado en exceso, 1,21 UF, más una compensación de $ 25.000.

(iii) Finalmente se incluye un cuadro explicativo, que contiene la misma información mencionada en los puntos (i) y (ii) anteriores.

9. Respecto del MHE N° 2019030184A033 la defensa indicó que:

(i). Se otorgó por escritura pública de 15 de marzo de 2019, con tasa interés real anual de 5,12%, compuesta, equivale a una tasa de interés simple o lineal de 5,00% comparable con la TMC de 5,01% vigente a la fecha de otorgamiento.

(ii) Del dividendo de 14,2700 UF, se obtiene la tasa de interés implícita de 0,417%.

(iii) Al obtener la TIR mensual de las tasas implícita de los 360 dividendos del calendario, se obtiene también, una tasa mensual de 0,417%.

(iv) Finalmente incluye un cuadro explicativo, con la misma información contenida en los puntos anteriores.

10. Los cargos formulados por la CMF en el Oficio Reservado N° 642/2021, en relación a los MHE N° 2018070204A33 y N° 2019030184A33 son improcedentes, pues respecto de ellos, según se ha acreditado, no existe infracción a la prohibición prevista en el inciso primero del número 2 del Título I de la NCG N° 136.

11. Tampoco es procedente la imputación de infracción reiterada.

B) INFRACCIÓN A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL INCISO PRIMERO DEL NÚMERO 2 DEL TÍTULO I DE LA NCG N° 136 EN MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE NEMOTÉCNICO N° 2018100432A033

1. En este punto la defensa reitera lo señalado en antecedente número 2 del literal B. de la Sección I de su presentación de descargos:

Así, en la escritura del 17 de octubre de 2018, se estipuló una tasa de interés real anual de 5,065%, expresada en base simple o lineal anual, según lo informado a la CMF conforme a lo dispuesto en la Circular N° 1.173, “TIS360-0”.

2. La tasa de interés real anual de 5,065% estipulada en el referido MHE, efectivamente excedía la TMC de 4,95% vigente al 17 de octubre de 2018, “*hecho constitutivo de la primera y única formulación de cargos presentada por la CMF*

contra la Compañía desde su entrada en operación, así como de la única infracción acreditada por la CMF a la prohibición prevista en el inciso primero del número 2 del Título I de la NCG N° 136 a esta fecha". Dicho error no es imputable a la Compañía ya que ésta contemplaba como fecha para el cierre de la operación el día 12 de octubre de 2018 fecha en que la TMC era de 5,07%.

La matriz de la referida escritura se firmó y cerró el día 17 de octubre de 2018, fecha en que la TMC aplicable era de 4,95%. Por un error notarial no se actualizó la tasa ni la tabla de desarrollo.

3. El referido MHE fue refinanciado con fecha 23 de diciembre de 2020, con una tasa de interés real anual de 4,395% expresada en base lineal o simple, la cual no excede la tasa máxima convencional vigente a la fecha de otorgamiento de dicha escritura de 4,41%.

4. Hasta la fecha de refinanciamiento la Compañía cobró en exceso un monto total de UF 219,51.

5. Para corregir este cobro en exceso se firmó un Contrato de Transacción, con el objeto de enmendar en forma inmediata el error incurrido reparar todo perjuicio y precaver cualquier litigio eventual, efectuando un abono al cliente por UF 219,51.

6. Para evitar que esta situación se vuelva a repetir, según señaló la defensa, la Administradora ha implementado nuevos mecanismos de control, requiriendo que todas las notarías en donde se otorguen futuras escrituras de MHE originados por Creditú, requieran del visto bueno final de un abogado de la empresa respecto del contenido y condiciones de dichas escrituras previo a permitir el estampado de la última firma que ocasiona el cierre de la matriz respectiva.

7. Desde la entrada en operaciones de la Administradora y hasta junio de 2021, la defensa informa que Creditú ha cursado 3.096 MHE, sin que la CMF haya reportado la existencia de otros mutuos en los que haya detectado eventuales cobros de intereses en exceso a la TMC.

IV.2. ANÁLISIS.

Que, conforme al mérito de los antecedentes reseñados precedentemente, compete al Consejo de esta Comisión determinar si la Investigada incurrió en las infracciones por las que se le formularon cargos, para lo cual se analizarán las defensas, alegaciones y pruebas aportadas al Procedimiento Sancionatorio.

IV.2.1. Análisis respecto a la imputación y descargos relativos a infringir en forma reiterada la prohibición prevista en el inciso primero

del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136, al otorgar los siguientes tres mutuos hipotecarios endosables con tasa que excede la tasa máxima convencional:

a) MHE Nemotécnico N°2018070204A033, emitido con fecha 14 de julio de 2018, con una tasa de interés de 5,83%, la que excedía la TMC de 5,79%, vigente en dicha fecha.

b) MHE Nemotécnico N°2018100432A033 otorgado con fecha 17 de octubre de 2018, contempló una tasa de interés de 5,065%, la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento que era de 4,95%.

c) MHE Nemotécnico N° 2019030184A033, emitido con fecha 15 de marzo de 2019, con una tasa de interés de 5,12%, la cual excedía la TMC vigente a la fecha de su emisión que era de 5,01%.

Cabe señalar, que el artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 establece que:

"Las entidades aseguradoras podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables, otorgados por agentes administradores que cumplan los requisitos y condiciones que fije la Superintendencia, en una norma de carácter general, y que se encuentren inscritos en un registro especial que llevará dicho organismo".

A su vez, el número 2 del Título I de la NCG N° 136, en lo pertinente dispone:

"La tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente al momento de la convención y no podrá ser recargada con comisiones, gastos u otras prestaciones".

Luego, es necesario precisar que el inciso tercero del título IV de la norma recién citada dispone: *"La Superintendencia fiscalizará el cumplimiento de las presentes instrucciones por parte de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y de los agentes administradores, aplicando las sanciones que conforme a la ley correspondan".*

A estos efectos, la legislación y normativa aplicable establece un límite a las operaciones sobre MHE, consistente en la prohibición de establecer tasas de interés mayores a la tasa máxima convencional vigente al momento de la convención.

En consecuencia, es necesario analizar si la Compañía infringió la normativa en las operaciones materia de cargos, fijando una tasa de interés superior a la tasa máxima convencional vigente en el momento de cada una de las respectivas operaciones.

En primer término, la compañía plantea la improcedencia de los cargos formulados en relación a los Mutuos Hipotecarios Endosables N° **2018070204A33** y **2019030184A33**, por cuanto alega que no existiría la infracción materia de cargos, controvirtiendo y negando las imputaciones realizadas en el Oficio de Cargos.

Para fundamentar lo anterior, plantea que la Tasa Máxima Convencional que informa esta Comisión al público, se expresa en forma simple o lineal, mientras que las tasas de las operaciones anteriormente indicadas están expresadas como tasa de interés compuesta. Así las cosas, una vez realizada la conversión se observaría que ninguno de los dos MHE habría infringido la normativa.

Revisados los antecedentes, y realizada la conversión propuesta por la Compañía en sus descargos, se puede constatar que efectivamente no se pactó una TMC superior a la vigente al tiempo de celebración de los MHE 2018070**204**A33 y 2019030**184**A33.

Por una parte, el MHE 2018070**204**A33 fue celebrado con fecha 14 de julio del año 2018, momento en el que la TMC vigente era un 5,79%. Dicho MHE se pactó con una tasa de interés anual compuesta de 5,83%, sin embargo, al realizar la conversión se puede observar que, expresado en términos lineales, la tasa de interés equivale a un 5,68%, lo cual implica que no se habría infringido dicha disposición respecto de esta operación. Así las cosas, posteriormente se celebró una escritura rectificatoria, celebrada con fecha 2 de octubre del 2018, momento en que la TMC vigente era de 5,7%. Dicha rectificación modificó la tasa de interés por una tasa de interés compuesta de 5,79%, que expresada en términos lineales corresponde a una tasa de interés de 5,64%.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía siguió cobrando desde entonces un monto superior al pactado, cobrando un monto en exceso de 1,21 UF, situación que se mantuvo hasta mayo del año 2021, momento en que la compañía constató el error. Luego tomó contacto con el cliente, reembolsándole lo pagado en exceso, más una compensación de 25.000.

Por otra parte, respecto del MHE N° 2019030184A033, este se celebró por medio de Escritura Pública de fecha 15 de marzo del 2019, momento en que la TMC vigente era de 5,01%. Dicha operación contempló el pago de una tasa de interés compuesta de 5,12%, que expresada en términos lineales se traduce en una tasa de interés lineal de 5,00%. En consecuencia, se observa que respecto de esta operación no hay cabida a reproche por parte de este Servicio.

En atención a lo anteriormente expuesto, se acogerán los descargos en esta parte.

Respecto del MHE 2018100432A033, es necesario precisar que Creditú celebró dicha operación con fecha 17 de octubre del año 2018, acordando una tasa de interés anual de 5,065%. A dicha fecha, la TMC era de 4,95%, por lo que dicho MHE habría infringido la TMC.

Señalado lo anterior, es necesario precisar que la Compañía no controvirtió el hecho de haber pactado una tasa de interés superior a la TMC vigente a la fecha de la operación. Sin perjuicio de lo anterior, realizó una serie de alegaciones que pretenden sostener la falta de imputabilidad, toda vez que acusó una serie de errores notariales que habrían propiciado la infracción normativa anteriormente descrita.

> **2.-** La tasa de interés real anual de **5,065%** estipulada en el referido MHE, efectivamente excedía a la tasa máxima convencional de **4,95%** vigente al día **17 de octubre de 2018**, **hecho constitutivo de la primera y única formulación de cargos presentada por la CMF contra la Compañía desde su entrada en operación, así como de la única infracción acreditada por la CMF a la prohibición prevista en el inciso primero del número 2 del Título I de la NCG N°136 a esta fecha**. Dicha infracción, como se expondrá a continuación, fue consecuencia de un error no imputable a la Compañía, la cual contemplaba como fecha original para el cierre de la operación el día **12 de octubre de 2018** -fecha en que la tasa pactada en la referida escritura era inferior a la tasa máxima convencional vigente a ese día, de **5,07%**-.

Dichos errores habrían tenido lugar en razón de que la escritura se debió haber firmado el día 12 de octubre del año 2018, pero finalmente se postergó su firma. Para lo anterior, da cuenta de referencias internas de la escritura, en las que se hace alusión a la fecha indicada precedentemente, específicamente indicando que no se habría actualizado ni la tasa ni la tabla de desarrollo al momento de cambiar la fecha de otorgamiento de la escritura.

Así las cosas, es necesario señalar que la normativa establece una serie de obligaciones que recaen en su totalidad en los Agentes Administradores de MHE. En particular, es necesario precisar que la obligación de no establecer una tasa de interés por sobre la TMC es una obligación que recae sobre la Compañía, cuya responsabilidad no puede ser traspasada ni eludida por medio de las alegaciones formuladas.

Así las cosas, se constata que la Compañía efectivamente incurrió en la infracción materia de cargos entre el periodo que va desde el 17 de octubre del año 2018, hasta el 23 de diciembre del año 2020, momento en que se refinanció el MHE, pactando una tasa de interés real anual simple de 4,395%, la que se encontraba por debajo de la TMC vigente a la fecha, de 4,41%. Durante todo este periodo la compañía cobró

excesivamente un monto de 219,51 UF, las que en el contexto del presente procedimiento sancionatorio fueron devueltos al cliente con fecha 24 de junio del año 2021, momento en que la Compañía y el cliente celebraron un contrato de Transacción.

En atención a lo anteriormente expuesto, se rechazarán los descargos en esta parte.

Respecto de las alegaciones realizadas por la Compañía, que plantean la incorporación de nuevos mecanismos de control, y aquellas que hacen presente que la conducta materia de cargos termina siendo un hecho aislado respecto de todos los MHE celebrados por la compañía, es necesario precisar que es obligación de la Administradora, adoptar las medidas que le permitan cumplir con la normativa vigente, y que los hechos objeto del presente Procedimiento Sancionatorio dan cuenta de una infracción a la normativa que rige el otorgamiento de Mutuos Hipotecarios Endosables, la que se verifica una vez constatado el hecho ilícito.

En atención a lo anteriormente expuesto, se rechazarán los descargos en esta parte.

V. CONCLUSIONES

La normativa atingente al caso de marras busca proteger el correcto funcionamiento del mercado financiero, y especialmente a los consumidores de dichos instrumentos. En particular, se ha establecido un límite material a la tasa de interés que pueden cobrar los agentes de mercado, consistente en la Tasa Máxima Convencional.

En el caso en comento, la conducta llevada a cabo por la Compañía ha puesto en riesgo el interés de los deudores, fijando en un caso, una tasa de interés por sobre la permitida.

Así las cosas, se ha podido constatar que Creditú celebró un Mutuo Hipotecario Endosable Nemotécnico N° 2018100**432**A033 con una tasa superior a la tasa máxima convencional, infracción que se verificó en forma continua desde el 17 de octubre del año 2018, hasta el 23 de diciembre del año 2020. Con todo, el exceso cobrado al cliente no fue reversado sino hasta el 24 de junio del año 2021, momento en que reversó dichos fondos por medio de la celebración de un contrato de transacción.

VI. DECISIÓN

1. Que, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero ha considerado y ponderado todas las presentaciones, antecedentes y pruebas

contenidos y hechos valer en el procedimiento administrativo, llegando al convencimiento que **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** ha incurrido en la siguiente infracción:

Infracción a la prohibición prevista en el inciso primero del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136, al otorgar el siguiente mutuo hipotecario endosable con tasa que excede la tasa máxima convencional:

MHE Nemotécnico N°2018100432A033 otorgado con fecha 17 de octubre de 2018, contempló una tasa de interés de 5,065%, la que excedía la TMC vigente a la fecha de su otorgamiento que era de 4,95%.

2. Que, para efectos de la determinación de la sanción que se resuelve aplicar, además de la consideración y ponderación de todos los antecedentes incluidos y hechos valer en el procedimiento administrativo, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero ha tenido en consideración los parámetros que establece la legislación aplicable a este procedimiento administrativo, especialmente:

1) En cuanto a la gravedad de las conductas, la conducta ha de estimarse grave, atendido que da cuenta de una infracción manifiesta a las regulaciones sobre Mutuos Hipotecarios Endosables, la cual ha sido reconocida por el infractor y que comprendió cobro en exceso de intereses por sobre la TMC, lo que afecta los intereses de los deudores que la norma busca proteger.

Sin embargo, se considerará que, conforme a los antecedentes acompañados, la Compañía devolvió los montos cobrados en exceso por TMC.

2) Como quedó establecido en los descargos, la Administradora señaló haber devuelto a uno de sus clientes la cantidad de UF 219,51 por el cobro en exceso de intereses respecto del MHE N° 2018100432A033.

3) Respecto al daño o riesgo causado, es necesario destacar que desde una perspectiva individual, la celebración de un MHE otorgado con una tasa superior a la TMC implica una infracción que atenta en contra de los intereses particulares de los afectados, y también afecta la confianza por parte de los mercados en este tipo de instrumentos, así como también respecto de las Administradoras de Mutuos Hipotecarios Endosables como agentes de mercado, particularmente considerando que los excesos cobrados son de difícil detección por los deudores.

En este sentido, las entidades aseguradoras y reaseguradoras pueden respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo con MHE, siempre que estos se encuentren debidamente otorgados por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables conforme a la normativa que les aplica, en consecuencia, la

infracción sancionada genera un riesgo para estos inversionistas, de adquirir instrumentos que no se ajustan a las exigencias normativas.

4) No se ha desvirtuado la participación que cabe a la Compañía en las infracciones imputadas.

5) Revisados los antecedentes de este Servicio durante los últimos 5 años a la fecha, no se han encontrado resoluciones sancionatorias respecto de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**

6) En cuanto a la capacidad económica de la Compañía Investigada, de acuerdo a la información contenida en los estados financieros **a septiembre de 2021**, presentó un patrimonio de **M$ 3.574.473**.

7) En cuanto a sanciones aplicadas con anterioridad en similares circunstancias, pueden indicarse las siguientes:

- Inversiones 7° Región S.A., por exceso TMC, multa de UF 100, Resolución N°2639/2020.
- Banco Bice, por exceso TMC, multa de UF 398,05, Resolución N°2955/2020.
- CAT Administradora de Tarjetas S.A., por exceso TMC, multa de UF 40, Resolución N°6839/2020.
- Inversiones LP S.A., por exceso TMC, multa de UF 50, Resolución N°234/2021.
- Itaú Corpbanca, por exceso TMC, multa de UF 2.764, Resolución N°1558/2021.
- Sociedad Emisora de Tarjetas CYD S.A., por exceso de TMC, multa de UF 400, Resolución N° 2719/2021.
- Hipotecaria Security Principal, infracción al inciso primero del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136, multa de UF 90, Resolución N° 5511/2021

8) No se ha constatado colaboración especial de la Investigada, habiéndose limitado a cumplir con los requerimientos a que está obligada en su calidad de fiscalizada.

2.- Que, en virtud de todo lo anterior y las disposiciones señaladas en los vistos, el Consejo para el Mercado Financiero, en **Sesión Ordinaria N°270, de 13 de enero de 2022**, con la asistencia de su Presidente don Joaquín Cortez Huerta y sus Comisionados don Kevin Cowan Logan, doña Bernardita Piedrabuena Keymer y don Augusto Iglesias Palau, dictaron esta Resolución.

EL CONSEJO DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO, POR LA UNANIMIDAD DE LOS COMISIONADOS JOAQUÍN CORTEZ HUERTA, KEVIN COWAN LOGAN, BERNARDITA PIEDRABUENA KEYMER Y AUGUSTO IGLESIAS PALAU, RESUELVE:

1.- Aplicar a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** la sanción de multa, a beneficio fiscal, ascendente a **UF 220 (Doscientas Veinte Unidades de Fomento)**, pagaderas en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de su pago, por infracción a lo dispuesto **en el inciso primero del número 2 del Título I, de la Norma de Carácter General N° 136**.

2.- El pago de la multa cursada deberá efectuarse en la forma prescrita en el artículo 59 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980. El comprobante de pago deberá ser ingresado utilizando el módulo "CMF sin papeles" y acompañado en copia a la casilla de correo electrónico multas@cmfchile.cl. Sus consultas sobre pago de la multa puede efectuarlas a la casilla de correo electrónico antes indicada.

3.- El pago de la multa cursada deberá efectuarse en la forma prescrita en el artículo 59 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980.

4.- El comprobante de pago deberá ser ingresado en las oficinas de esta Comisión para su visado y control, dentro del plazo de cinco días hábiles de efectuado el pago. De no remitirse dicho comprobante, la Comisión informará a la Tesorería General de la Republica que no cuenta con el respaldo de pago de la presente multa, a fin que ésta efectúe el cobro de la misma.

5.- Se hace presente que contra la presente Resolución procede el recurso de reposición establecido en el artículo 69 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980, el que debe ser interpuesto ante la Comisión para el Mercado Financiero, dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la notificación de la presente resolución, y el reclamo de ilegalidad dispuesto en el artículo 71 del D.L. N° 3.538 de 1980, 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.

COMISION PARA EL MERCADO FINANCIERO

Joaquín Cortez Huerta
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero

Kevin Cowan Logan
Comisionado
Comisión para el Mercado Financiero

Bernardita Piedrabuena Keymer
Comisionada
Comisión para el Mercado Financiero

Augusto Iglesias Palau
Comisionado
Comisión para el Mercado Financiero