

REF.: EJECUTA ACUERDO DEL CONSEJO DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO QUE CANCELA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ESPECIAL DE AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES DE SOCIEDAD QUE INDICA.

SANTIAGO, 24 de diciembre de 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 12470

VISTOS:

1.- Lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N°19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración de Estado; en los artículos 1, 3 N°10, 5, 20 N°12 y 21 N°1, todos del Decreto Ley N°3.538, que Crea la Comisión para el Mercado Financiero; en el artículo 28 de la Normativa Interna de Funcionamiento de la Comisión para el Mercado Financiero, contenida en la Resolución Exenta N°7.359 de 2023; en la Resolución Exenta N°7493 de 2023; en el Decreto Supremo N°478 de 2022, del Ministerio de Hacienda; y en la Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República.

2.- Lo dispuesto en los artículos 88 y 89 del Decreto con Fuerza de Ley N°251 de 1931, sobre Compañías de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio (en adelante, DFL N°251); en el número 2 del título II de la Norma de Carácter General N° 136 (en adelante, NCG N°136); de 2002, que, establece normas relativas al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables por la entidades Aseguradoras y Reaseguradoras y al Registro y operación de los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables; y la circular número 2.143 de 2014, que imparte normas sobre la forma y contenido de los estados financieros de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables.

CONSIDERANDO:

1.- Que, mediante carta recibida el 1° de marzo, el agente administrador de mutuos hipotecarios endosables Hipotecaria La Construcción S.A (en adelante, la Administradora), informó que no podrían presentar sus estados financieros individuales y consolidados al 31 de diciembre de 2023, por no contar con la opinión de la empresa de auditoría externa. En respuesta, esta Comisión emitió el Oficio Ord. N° 29.909, de fecha 5 de marzo, instruyendo a la sociedad el envío a la brevedad de sus estados



*Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-12470-24-34327-N*

financieros auditados.

Que, mediante presentación de fecha 06 de marzo de 2024, la Administradora indicó que el retraso en el envío de los estados financieros se debió a un aumento sustantivo del número de muestras de revisión, por el cambio de materialidad y riesgo asignados por la empresa de auditoría externa.

Posteriormente con fecha 28 de marzo de 2024, se recibieron los estados financieros individuales y consolidados al 31 de diciembre de 2023, auditados por EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría Limitada. Atendido que el informe de auditoría presentaba salvedades, mediante Oficio Ord. N° 45.087, de fecha 09 de abril de 2024, se instruyó a la entidad proporcionar a sus auditores externos la documentación y evidencia suficiente que les permitiera otorgar su opinión sin salvedades.

Que, por carta de fecha 12 de abril de 2024, la Administradora, solicitó prórroga para remitir estados financieros individuales y consolidados a este Servicio, a lo cual se accedió de forma excepcional, lo que fue comunicado mediante Oficio Ord. N°50.882 de fecha 19 de abril de 2024.

2.- Con fecha 25 de abril de 2024, se recibió carta de la Administradora, informando que se había superado el límite máximo de endeudamiento previsto en la NCG N° 136. En atención a dicha presentación, esta Comisión mediante Oficio Ord. N° 54.927 de fecha 29 de abril de 2024, solicitó antecedentes e instruyó proporcionar información relevante atinente al tema, tales como el plan de regularización para subsanar el déficit. Al respecto, con fecha 30 de abril de 2024, se recibió un hecho esencial, en el que la Administradora informó que debió de realizar un ajuste a la baja de sus resultados del ejercicio a diciembre de 2023, superando el límite máximo de endeudamiento previsto por la NCG N° 136 alcanzando las 24,40 veces. Asimismo, informó sobre el envío de los Estados Financieros individuales y consolidados al 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 3 de mayo de 2024, la Administradora, en respuesta al oficio indicado, señaló como una de las medidas a adoptar en el marco del plan de regularización, la realización de un aumento de capital pagadero con el aporte de acciones que el controlador mantiene en Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. Al respecto, mediante Oficio Ord. N° 69.262 de fecha 3 de junio de 2024, se instruyó a la Administradora que informe los avances sobre el plan de regularización, referente al aumento de capital. Por carta 11 de junio de 2024, la Administradora, informa sobre el avance del plan de regularización, acompañando carta Gantt.

Por presentación de fecha 17 de julio de 2024, el Agente Administrador envió una carta Gantt actualizada del plan de regularización.

El 19 de julio de 2024, se recibió el acta de sesión de directorio de la Administradora de fecha 3 de julio de 2024, en la que se informa que existe una prenda sobre las acciones de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A en favor de un tercero, caución que es necesario alzar, para poder realizar el aporte de capital requerido.

Mediante presentación de fecha 29 de julio de 2024, la Administradora informó que a esa fecha aún no se ha alzado la prenda sobre las acciones de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A., retrasándose el plan propuesto para lograr el aumento de capital. Asimismo, adjunta retasación del activo fijo (correspondiente a oficina donde realiza su actividad), producto de aplicar un cambio en el criterio contable conforme IFRS 16, con lo cual el índice de endeudamiento disminuye, a 12,17 veces, según los estados financieros al 30 de junio de 2024.

Por hecho esencial de fecha 2 de agosto de 2024, se informó citación a junta extraordinaria de accionistas, que se celebrará con fecha 6 de agosto de 2024.



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-12470-24-34327-N

3.- Que, mediante carta de 8 de agosto de 2024, se informó por parte del Gerente General de la Administradora, que en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 6 de agosto de 2024, se hizo presente a los accionistas que, después de haber agotado múltiples alternativas, no será posible materializar el aumento de capital y, por ende, no podrá reestablecer el índice de endeudamiento a los niveles exigidos por la normativa.

La junta, además de tomar conocimiento de la situación, acordó por unanimidad facultar ampliamente al Directorio de la Administradora, para que este determine y ordene, con la mayor diligencia y cuidado posible, la ejecución de todo tipo de acciones y medidas necesarias que se estimen pertinentes, para resguardar los intereses de los clientes, de los inversionistas endosatarios de los mutuos en administración, la continuidad operacional, y los intereses de terceros involucrados.

4.- Que, conforme a lo dispuesto en el número 2 del título II de la NCG N° 136, el endeudamiento del agente administrador, esto es, el cociente resultante de dividir el pasivo exigible por el patrimonio de la sociedad, no podrá ser, en ningún momento, superior a 10 veces.

En atención a que el ratio de endeudamiento de la Administradora era de 12,17 veces, y que la administradora habría informado la imposibilidad de concretar el plan de regularización dentro del plazo establecido en la normativa, fue posible advertir que la Administradora, ya no reunía las condiciones necesarias para ejercer su actividad de administrador de mutuos hipotecarios endosables, atendido al incumplimiento al ratio de endeudamiento, conforme a lo prescrito en los artículos 88 y 89 del DFL N°251, el número 2 del título II de la NCG N° 136 y la Circular N°2143.

5.- Que mediante acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria N°406, celebrada con fecha 22 de agosto de 2024 y ejecutado mediante Resolución Exenta N° 7734, de fecha 23 de agosto del mismo año, esta Comisión resolvió suspender las actividades de Sociedad Hipotecaria la Construcción S.A., hasta que la entidad diera cumplimiento al ratio de endeudamiento exigido por la NCG N°136, para lo cual se le concedió un plazo máximo hasta el 16 de diciembre de 2024. En virtud de lo anterior, se suspendió la actividad de otorgar, adquirir y administrar mutuos hipotecarios endosables, por parte de la administradora. Asimismo, se le instruyó en orden a traspasar a la brevedad los mutuos hipotecarios endosables que actualmente se encontraban bajo su administración a otras entidades autorizadas para administrar mutuos hipotecarios endosables, sin perjuicio que conservaría la administración de tales mutuos, mientras se realizarán las gestiones necesarias para el traspaso de los mismos. En todo caso, dicho traspaso debía quedar totalmente materializado al 30 de noviembre de 2024.

6.- Que, a mayor abundamiento, con fecha 4 de septiembre de 2024, Hipotecaria La Construcción S.A. interpuso ante el 21° Juzgado Civil de Santiago solicitud voluntaria de proceso de liquidación concursal de empresa deudora de conformidad al artículo 115 y siguientes de la Ley N° 20.720. Asimismo, con fecha 04 de octubre de 2024, dicho tribunal designó como liquidadora titular a María Loreto Ried Undurraga.

7.- Que, a través del reporte a Noviembre de 2024 de la Circular N° 1.713, Hipotecaria La Construcción S.A. informó que había traspasado a otros agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables la totalidad de los mutuos hipotecarios endosables que administraba.

8.- Que, mediante comunicación de 10 de diciembre de 2024 la Liquidadora Concursal de la entidad informó que resulta imposible confeccionar un Estado Financiero Individual o Consolidado al 30 de septiembre de 2024 por falta de personal y principalmente por no ser una gestión necesaria en un procedimiento de Liquidación Concursal sin continuidad de giro, sin perjuicio de acompañar el último Estado Financiero confeccionado a junio de 2024.



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-12470-24-34327-N

Lo anterior permite acreditar que la entidad no ha regularizado el ratio de endeudamiento exigido por la NCG N°136, en el plazo dispuesto en la Resolución N°7.734 de fecha 23 de agosto de 2024, requisito exigido para permanecer en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables.

9.- Que, atendido lo expuesto en lo precedente de este acto administrativo, en cumplimiento del marco jurídico vigente y conforme a los antecedentes tenidos a la vista, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, mediante acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria N°423 de fecha 19 de diciembre de 2024, acordó cancelar la inscripción de Hipotecaria la Construcción S.A. del Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables.

10.- Que, en lo pertinente a los acuerdos del Consejo de la Comisión, el artículo 28 de la Normativa Interna de Funcionamiento del Consejo señala que: “Dichos acuerdos podrán llevarse a efecto una vez emitido por el Ministro de Fe un certificado del acuerdo, sin esperar la suscripción del Acta por los comisionados presentes en la Sesión. Dicho certificado se citará en el acto o resolución que formalice el acuerdo”. En virtud de lo anterior, se emitió el certificado de fecha 19 de diciembre de 2024 suscrito por el Ministro de Fe, donde consta el referido acuerdo.

11.- Que, conforme con lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 3° de la Ley N°19.880 y en el N°1 del artículo 21 del Decreto Ley N°3.538, corresponde al Presidente de la Comisión ejecutar y dar cumplimiento a los acuerdos adoptados por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero.

RESUELVO:

1. EJECÚTESE el acuerdo del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, adoptado en Sesión Ordinaria N°423 de 19 de diciembre de 2024, que aprobó la cancelación de la inscripción en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, como Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables, a la sociedad **HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIÓN S.A., RUT N° 96.546.470-0**, registrada bajo el número 3.

2. Remítase a la entidad antes individualizada, copia de la presente Resolución para su notificación y cumplimiento.

3. Comuníquese la presente Resolución a todas las Compañías de Seguros del país.

Anótese, Comuníquese y Archívese.



BERNARDITA PIEDRABUENA KEYMER
PRESIDENTE (S)
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-12470-24-34327-N