



2019090169311

AREA JURIDICA

**REF.: APLICA SANCIÓN DE MULTA A MUTUOS
HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL S.A.**

SANTIAGO, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2019

RESOLUCIÓN EXENTA N° 6695

VISTOS:

1. Lo dispuesto en los artículos 3°, 4° y 28 del Decreto Ley N°3.538 de 1980, conforme a su texto vigente hasta el 15 de enero de 2018; en los artículos 3°, 5°, 20 N° 4, 37, 38, 52, 54, 55, 56 y 67 del D.L. N°3.538 ("DL N°3538"), que crea la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, indistintamente, "Comisión" o "CMF"); 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°3.100 de 1 de junio de 2019; en el Decreto Supremo N°437 del Ministerio de Hacienda del año 2018 y en el Decreto Supremo N°1.207 del Ministerio de Hacienda del año 2017;

2. Lo dispuesto en el artículo 88 inciso 2° del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, Ley de Seguros (en adelante, "DFL N°251"); y,

3. Lo dispuesto en la letra a), número 3., Sección II., de la Norma de Carácter General N°136 de la Comisión para el Mercado Financiero, 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" (en adelante, "NCG N°136").

CONSIDERANDO:

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl

I. DE LOS HECHOS.

I.1 ANTECEDENTES GENERALES

1. Mediante Oficio Reservado N°720, de fecha 7 de diciembre de 2018, el Intendente de Seguros de esta Comisión remitió al Fiscal de la Unidad de Investigación (en adelante, "Fiscal") una denuncia interna, dando cuenta de una serie de irregularidades cometidas por Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. (en adelante, "la Investigada").

2. En atención a los antecedentes recabados por la Intendencia de Seguros, mediante Resolución UI N° 21/2019, de fecha 14 de marzo de 2019, el Fiscal inició una investigación a efectos de determinar si los hechos denunciados podían ser constitutivos de alguna(s) de la(s) infracción(es) previstas en el DFL N° 251; en la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y su Reglamento; en la normativa dictada por esta Comisión; y, en otras disposiciones complementarias.

I.2.- HECHOS.

Los antecedentes recabados por la Unidad de Investigación dan cuenta de los siguientes hechos:

1. Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. –la Investigada–, RUT N°96.786.870-1, es un agente administrador de mutuos hipotecarios endosables, perteneciente al Grupo Errázuriz, constituido en Santiago, por escritura pública de fecha 10 de mayo de 1996, otorgada en la notaría de don Kamel Saquel Zaror. Su inscripción en el Registro de Comercio de Santiago se efectuó a fojas 11711, número 9506, de 1996.

2. DEAL S.p.A., RUT N°76.491.468-6 (en adelante, "DEAL"), es una sociedad por acciones constituida por el Sr. Sergio Alexis Serrano Serrano, con fecha 2 de octubre de 2014, ante el notario público titular de la novena notaría de Santiago, el Sr. Pablo Alberto González Caamaño. Su inscripción en el Registro de Comercio de Santiago se efectuó a fojas 75192, número 45712, de 2014.

3. Con fecha 2 de septiembre de 2015, DEAL compró a Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. (en adelante, la “Aseguradora”) los inmuebles correspondientes a los Lotes C1 y C4 en que se subdividió el lote C del inmueble ubicado en calle Januario Espinoza N° 848 de la ciudad de Linares (en adelante, los “Inmuebles”). Sus inscripciones constan, respectivamente, a fojas 2672, número 4571 y fojas 2673, número 4572 del Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Linares.

4. Con fecha 29 de septiembre de 2015, ante el Sr. René Benavente Cash, notario público titular de la cuadragésima quinta notaría de Santiago, la Investigada, representada por los Sres. Genaro Laymuns y Jorge Sims, otorgó un mutuo hipotecario endosable a DEAL, representada por el Sr. Sergio Serrano, por la suma de UF 55.934,38.-, por su equivalencia en pesos al día 1 de septiembre de 2015, esto es, \$1.409.403.743.-

En dicho contrato, DEAL se comprometió a pagar el monto otorgado en el plazo de 300 meses, por medio de igual número de dividendos mensuales, vencidos y sucesivos, los que comprendían tanto amortización como intereses, considerando una tasa de interés real, anual y vencida del 4%.

Asimismo, DEAL constituyó hipoteca de primer grado a favor de la Investigada, respecto del inmueble correspondiente al lote C1, de aquellos resultantes de la subdivisión del lote C del inmueble ubicado en Linares, calle Januario Espinoza N° 848, con título de dominio inscrito a fojas 2672, número 4571, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares, correspondiente al año 2015.

El crédito fue informado a esta Comisión con el número de operación 201509-0042.

5. Con fecha 29 de septiembre de 2015, ante el Sr. René Benavente Cash, notario público titular de la cuadragésima quinta notaría de Santiago, la Investigada, representada por los Sres. Genaro Laymuns y Jorge Sims, otorgó un segundo mutuo hipotecario endosable a DEAL, representada por el Sr. Sergio Serrano, por la suma de UF 68.004,94.-, por su equivalencia en pesos al día 1 de septiembre de 2015, esto es, \$1.713.551.075.-

En dicho contrato, DEAL se comprometió a pagar el monto otorgado en el plazo de 300 meses, por medio de igual número de dividendos mensuales,

vencidos y sucesivos, los que comprendían tanto amortización como intereses, considerando una tasa de interés real, anual y vencida del 4%.

Asimismo, DEAL constituyó hipoteca de primer grado a favor de la Mutuaria, respecto del inmueble correspondiente al lote C4, de aquellos resultantes de la subdivisión el lote C del inmueble ubicado en Linares, calle Juanuario Espinoza N° 848, con título de dominio inscrito a fojas 2673, número 4572, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares, correspondiente al año 2015.

El crédito fue informado a esta Comisión con el número de operación 201509-0043.

6. Para efectos de otorgar los mutuos hipotecarios endosables individualizados en los números 4. y 5. precedentes, la Investigada no realizó gestiones destinadas a evaluar la situación financiera de DEAL, limitándose a considerar una proyección de los flujos futuros que eventualmente generaría el negocio que desarrollaría DEAL. Además, las operaciones no fueron sometidas al procedimiento de otorgamiento de mutuos hipotecarios endosables definidos por la Investigada, la que consideró estos mutuos como operaciones especiales, exceptuándolas del referido procedimiento y de la aprobación del Comité de Crédito de la Mutuaria.

7. Según consta en la información financiera reportada, tanto por la Investigada como por la Aseguradora, con fecha 30 de septiembre de 2015, las operaciones señaladas en los números 4. y 5. precedentes fueron endosadas a la Aseguradora.

8. Habiéndose otorgado el mutuo hipotecario endosable aludido en el número 4. precedente y encontrándose DEAL obligado al pago de los dividendos pactados, en el mes de abril de 2018 ésta dejó de pagar la cuota respectiva a ese mes, situación que se repitió en los meses de mayo, junio y julio de ese año.

9. Con fecha 5 de julio de 2018, la Aseguradora interpuso una demanda ejecutiva en contra de DEAL, ventilada ante el 6° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-19.961-2018; en ella, la Aseguradora solicitó el pago de los dividendos devengados y no pagados a su vencimiento, correspondientes al mutuo hipotecario endosable tratado en el punto 4. precedente, por la suma de UF 1.216,43.-, bajo apercibimiento que, si así no lo hiciere, se solicitaría el remate del inmueble hipotecado, a modo de pagar los dividendos impagos y el saldo insoluto del crédito hipotecario, ascendente a UF 53.372,95.-.

10. Con fecha 28 de septiembre de 2018, en virtud de una transacción extrajudicial, celebrada entre DEAL y la Aseguradora, la primera dio en pago de sus obligaciones con la Aseguradora, las propiedades adquiridas con los créditos aludidos en los puntos 4. y 5. precedentes, es decir, los lotes C1 y C4 del inmueble ubicado en calle Januario Espinoza N° 848, comuna de Linares. En esta operación, la Aseguradora pagó a DEAL la diferencia generada entre la tasación y la deuda a ese entonces vigente, monto que ascendió a \$724.018.048.-

I.3.- ANTECEDENTES RECOPIADOS DURANTE LA INVESTIGACIÓN.

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

1. Oficio Reservado N° 45, de 15 de febrero de 2018, enviado por el Intendente de Seguros de la CMF a la Investigada.

Mediante el oficio singularizado, el señor Intendente de Seguros solicitó los siguientes antecedentes asociados al otorgamiento de los Mutuos Hipotecarios MH2015090042A019 y MH2015090043A019, cuyo deudor es DEAL:

- *Análisis Financiero de DEAL SpA.*
- *Análisis Financiero de los accionistas y representantes de DEAL SpA.*
- *Análisis de Riesgo de DEAL SpA.*
- *Análisis de Riesgo de los accionistas y representantes de DEAL SpA.*
- *Evaluación de Crédito y Capacidad de Pago de DEAL SpA.*
- *Evaluación de Crédito y Capacidad de Pago de los accionistas de DEAL SpA.*
- *Escritura de Constitución de DEAL SpA.*
- *Acta de aprobación del otorgamiento de los Mutuos Hipotecarios de DEAL SpA.*

- Antecedentes adicionales que respalden el otorgamiento de Mutuos Hipotecarios a DEAL SpA.

2. Respuesta de la Investigada al Oficio Reservado N° 45, recibida con fecha 16 de febrero de 2018.

Mediante esta presentación, la Investigada dio respuesta al Oficio N° 45, señalando, en lo que interesa, lo siguiente:

“En relación al Oficio Reservado de la referencia, informo a usted que el otorgamiento del crédito otorgado a la sociedad DEAL SpA, se sustenta en la necesidad, de la Compañía de Seguros a la cual se endosaron los créditos, de enajenar la propiedad ubicada en la comuna de Linares que estaba siendo afectada por una serie de juicios por parte de quien había sostenido un contrato de arrendamiento con opción de compra que no fue cumplido por la contraparte, por lo que fue dejado sin efecto. Tras el juicio de término de contrato y lanzamiento, la compañía de seguros se vió [sic] sometida a numerosos trámites judiciales falsos por los cuales la propiedad arriesgaba no sólo a perder el carácter de elegibles para reservas y patrimonio de riesgo, sino que eventualmente la obligarían a constituir provisiones improcedentes o simplemente perder la propiedad.

Por otro lado, la propiedad contaba con un rodoviario y locales comerciales con excelentes proyecciones de desarrollo, por lo que en su oportunidad don Sergio Serrano, representante legal de DEAL SpA, y conocedor de la zona y del negocio, propuso adquirir tanto el rodoviario como los locales comerciales, a través de un crédito financiado [sic] por la aseguradora, garantizado por la hipoteca de la propiedad y sustentado con los flujos que generaría su operación. Es así que se encargó a la mutaría el otorgamiento del crédito para ser endosado inmediatamente a la compañía de seguros.

Ante la imposibilidad de operar dicho bien raíz directamente y frente a la oportunidad de vender la propiedad que estaba siendo sistemáticamente afectada por juicios completamente ajenos a la aseguradora, es que ésta decidió la venta a través de los créditos individualizados en el Oficio referido.

Considerando la naturaleza de la operación, estimamos en su oportunidad que ésta no podía ser sometida al mismo procedimiento de los

créditos hipotecarios para vivienda, a la vez que la capacidad de pago sería sustentada por los propios flujos que generaría el negocio, como se comentó anteriormente. Todo lo anterior se trabajó con el estudio jurídico Bosselin Briones Irureta Sánchez Abogados Ltda., quienes nos prestaron la asesoría correspondiente.” (Lo destacado es nuestro).

Adicionalmente, la Investigada adjuntó copia de los créditos involucrados con la operación, así como la evaluación que se realizó de la proyección de flujos del negocio y copia de la constitución de la sociedad por acciones DEAL SpA.

3. Informe de actividades de supervisión realizadas a la Investigada, por parte de la Intendencia de Seguros de la CMF, durante el mes de febrero de 2018, emitido con fecha 13 de abril de 2018.

De la auditoría efectuada respecto de la información proporcionada periódicamente por la Investigada, en cumplimiento de la Circular N° 1.713, de 2004, que hace referencia al otorgamiento, endoso y administración de mutuos hipotecarios endosables, se observaron, en lo pertinente, las siguientes situaciones para operaciones otorgadas a la contraparte DEAL:

“a) No se cumple el proceso de otorgamiento del mutuo que la entidad tiene vigente a la fecha de otorgamiento, lo que demuestra una debilidad en los procesos de control interno.”

“b) Se otorga un mutuo de un monto significativamente alto, en comparación a la media de las operaciones (UF 1.400), cuya evaluación de pago se basa exclusivamente en flujos proyectados, sin contar con acreditación de ingresos.”

“c) Los mutuos 20150942A019 y 20150943A019 (DEAL SpA), no fueron aprobados por el Comité de Crédito de la entidad (siendo los únicos casos de la muestra en que esto se incumplió) (...).”

4. Demanda ejecutiva interpuesta por la Aseguradora en contra de DEAL, ingresada al Poder Judicial con fecha 5 de julio de 2018.

Por esta demanda ejecutiva, tramitada ante el 6° Juzgado Civil de Santiago, Rol N° 19961-2018 y respecto del crédito aludido en el punto 4. de la Sección I.2. de la presente Resolución, la Aseguradora requirió a DEAL, “(...) a fin de que en el plazo de 10 días contados desde que se practique la notificación del requerimiento de pago, pague a Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., los dividendos devengados y no pagados a su vencimiento, los cuales ascienden al día 03 de julio del 2018, a la suma de **1.216,4328** Unidades de Fomento, lo que al mismo día, equivalen en pesos a la cantidad de \$ **33.046.720.-**, más los que se devenguen hasta la fecha de pago efectivo del crédito referido, más los intereses correspondientes y las primas de seguro contratadas, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, se solicitará al tribunal el remate del inmueble hipotecado para que con su producto, se paguen todos los dividendos impagos y el saldo total insoluto del crédito hipotecario, con sus intereses y primas de seguro, ascendentes al día 03 de julio del 2018 a la cantidad de 53.372,9524 Unidades de Fomento, que a la misma fecha, equivalen a la suma en pesos chilenos a \$ **1.449.978.194.-** más las costas del juicio.”

5. Transacción extrajudicial, celebrada entre la Aseguradora y DEAL, con fecha 28 de septiembre de 2018.

En virtud de este contrato, DEAL y la Aseguradora pusieron término al litigio aludido en el número precedente. Así, DEAL dio en pago de sus obligaciones con la Aseguradora, las propiedades adquiridas con los créditos aludidos en los puntos 4. y 5. de la Sección I.2 de esta Resolución, es decir, los lotes C1 y C4 del inmueble ubicado en calle Januario Espinoza N° 848, comuna de Linares. En esta operación, Renta Vida pagó a DEAL la diferencia generada entre la tasación y la deuda a ese entonces vigente; monto que ascendió a \$724.018.048.-

6. Oficio Reservado UI N° 339, de 20 de marzo de 2019, enviado por el Sr. Fiscal a la Investigada.

Por el oficio singularizado, se requirió a la Investigada remitir, entre otros, los siguientes antecedentes:

“1) Contratos de administración de cartera de mutuos hipotecarios endosables, desde el día 1 de enero de 2015 a la fecha.”

"2) Flujogramas y detalle del proceso de evaluación de la solvencia de los deudores objeto de los mutuos hipotecarios otorgados por Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., ya sea a cuenta propia o de las entidades aseguradoras, indicando personas y áreas involucradas en cada una de las etapas."

"4) (...) políticas, procedimientos, manuales y sistemas de control [respecto al proceso señalado en el número 2) anterior, entre otros], existentes desde el día 1 de enero de 2015 a la fecha."

"5) Planilla Excel con detalle de mutuos hipotecarios otorgados por Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., ya sea a cuenta propia o de las entidades aseguradoras, desde el día 1 de enero de 2015 a la fecha, incluyendo, al menos, los siguientes datos: (i) fecha de otorgamiento; (ii) tipo de deudor (persona natural o jurídica); (iii) relación del deudor (relacionado o no al grupo empresarial de la administradora); (iv) Rut deudor; (v) nombre deudor; (vi) tipo de mutuo; (vii) fin del mutuo; (viii) monto otorgado (UF); (ix) plazo (meses); (x) tasa de emisión; (xi) periodicidad de pago (meses); (xii) fecha de vencimiento; (xiii) plazo de gracia (meses); (xiv) monto de garantía (tasaciones de los bienes raíces que garantizan el mutuo, en UF); y (xv) comuna donde se ubica el bien raíz."

7. Respuesta de la Investigada al Oficio Reservado UI N° 339, recibida con fecha 3 de abril de 2019.

Por esta presentación, la Investigada dio respuesta al Oficio N° 339, entregando, en lo que interesa, los siguientes documentos referidos a continuación en la forma que la propia Mutuaria los individualiza:

"1. Contrato de administración de cartera de mutuos hipotecarios endosables vigente desde el 04 de Noviembre de 1996 a la fecha."

"2. Procedimiento de otorgamiento de Mutuos Hipotecarios Endosables, mediante el cual se detalla el proceso de evaluación de los deudores, objeto de los mutuos hipotecarios otorgados por Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., realizado el año 2014, actualizado el 2017 y vigente a la fecha; Nombre del archivo: Procedimiento, Otorgamiento de Mutuos Hipotecarios Endosables, el cual es utilizado para la evaluación y otorgamiento de créditos convencionales y/o de proyectos propios."

“4. Planilla Excel con detalle de mutuos hipotecarios otorgados por Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., desde el 01 de enero de 2015 a la fecha, que incluye los datos solicitados en el oficio referido.”.

8. Oficio Reservado UI N° 401, de fecha 9 de abril de 2019, que cita a declarar al Sr. Jorge Sims San Román.

Mediante el oficio singularizado se citó a declarar al Sr. Jorge Sims, ante la Unidad de Investigación de esta Comisión, para el día martes 23 de abril de 2019.

9. Oficio Reservado UI N° 402, de fecha 9 de abril de 2019, que cita a declarar al Sr. Genaro Laymuns Heilmaier.

Mediante el oficio singularizado se citó a declarar al Sr. Genaro Laymuns, ante la Unidad de Investigación de esta Comisión, para el día martes 23 de abril de 2019.

10. Acta de declaración del Sr. Genaro Laymuns, de fecha 23 de abril de 2019.

El gerente de administración y finanzas de la Investigada prestó declaración ante funcionarios de la Unidad de Investigación, ocasión en la que, consultado *“Para que indique si conoce a la sociedad Deal SpA y, en la afirmativa, para que explique la relación que ésta tiene con Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y el origen de la misma”*, señaló:

*“Sí, conozco la existencia de Deal SpA. **Deal compró una propiedad en Linares y posteriormente, para financiar dicha compra, se le otorgaron dos mutuos hipotecarios y dos créditos complementarios.***

Esta operación proviene de un leasing anterior a otra persona, la que estaba desarrollando un proyecto de terminal de buses y “persas”. Ese leasing no fue pagado y después se generó un juicio para el cobro del mismo. Deal contaba con

una persona que había desarrollado inicialmente el negocio y fue quien solicitó la compra posterior de dicho terreno, a modo de continuar con el desarrollo del mismo.

Cuando se generó este juicio de cobro del leasing, el exdueño demandó a la Compañía a través de los antiguos empleados de su empresa, haciéndonos comparecer como dueños de la propiedad. En ese momento tomé conocimiento del tema.

*El exdueño del negocio solicitó medidas precautorias para la propiedad, por lo que no se podía utilizar la propiedad para respaldar reservas técnicas y patrimonio de riesgo. En Linares estas medidas eran aceptadas. En ese momento apareció la persona de Deal, el señor Serrano, quien habló con los abogados de la Compañía; este tema fue visto por los abogados de la Fiscalía de la Compañía, como Cristian Seemann, Claudio Morales y Carolina Mena, y abogados externos, como Ramón Briones y María Paz Guerra (desconozco en detalle la participación de cada uno de ellos en la operación y si hay otros abogados también que participaron). Al respecto, **ante el riesgo de perder la propiedad, se le vendió la misma a Deal, siguiendo un conducto particular para la situación, basado en los flujos esperados del negocio.***

Después de la venta se generó el mutuo, permitiendo hipotecar la propiedad.

El crédito se pagó por un buen tiempo y luego dejó de pagarse, por lo que se generaron las acciones judiciales correspondientes, que terminaron finalmente en una “transacción”. La transacción en que Renta Vida adquiere nuevamente los terrenos tiene que ver solo con el no pago del crédito por parte de Deal.” (El destacado es nuestro).

11. Acta de declaración del Sr. Jorge Sims, de fecha 23 de abril de 2019.

El gerente general de la Sociedad prestó declaración ante funcionarios de la Unidad de Investigación, ocasión en la que, consultado “*Para que indique si conoce a la sociedad Deal SpA y, en la afirmativa, para que explique la relación*

que ésta tiene con Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y el origen de la misma.”, señaló:

“Esto partió por el financiamiento de un proyecto ubicado en un predio en Linares, bastante grande y que entiendo que fue rematado y adquirido por una empresa, con un crédito de Renta Nacional Vida. Después de algún tiempo de esta compra, la empresa propietaria dejó de pagar sus obligaciones con nosotros y el predio salió a remate y se lo adjudicó Renta Vida.

Antiguos empleados de la antigua dueña comenzaron a presentar demandas laborales en contra de la antigua dueña y en contra de Renta Vida, en su calidad de actual dueña. Eran demandas inventadas por los trabajadores y por el antiguo propietario. Como solución al tema, se enajenó esta propiedad a Deal SpA o al gerente del proyecto (no estoy seguro) y se le financió el 100% con un crédito de la Mutuaria, el cual fue pagado inicialmente, pero posteriormente dejó de pagar y, de ese modo, la propiedad volvió a ser de Renta Vida, pagando ésta un monto que le significaba no ganar ni perder dinero. Hoy, el proyecto se está desarrollando normalmente, bajo la exclusiva propiedad de Renta Vida.

Renta Vida se hizo dueña ya que el inmueble habría sido adquirido vía dación en pago, ya que el mutuo era de propiedad de Renta Vida.

Nunca conocí a la gente de Deal.” (El destacado es nuestro).

12. Oficio Reservado UI N° 838, de 18 de julio de 2019, enviado por el Sr. Fiscal a la Investigada.

Por el oficio singularizado, se requirió a la Investigada remitir el detalle de antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento de las operaciones de mutuos números 201509-0042 y 201509-0043, incorporando toda aquella documentación relativa a la calificación de la solvencia del deudor y a las obligaciones previstas en la letra a) del número 3 de la Sección II, de la NCG N°136. Asimismo, se le solicitó presentar los documentos que dieran cuenta del análisis realizado por los ejecutivos de mutuos hipotecarios y/o analistas de crédito, así como por el comité aprobador y/o comité de crédito de la Investigada, según lo especificado en los manuales de otorgamientos de mutuos

hipotecarios endosables proporcionados por la Investigada en respuesta al Oficio Reservado UI N° 339, presentados en el número 7 anterior.

13. Respuesta de la Investigada al Oficio Reservado UI N° 838, recibida con fecha 26 de julio de 2019.

Por esta presentación, la Investigada dio respuesta al Oficio N° 838, señalando, en lo principal, que *“(…) el otorgamiento del crédito de la sociedad Deal SpA, se sustentó en la necesidad, de la Compañía de Seguros a la cual se endosaron los créditos, de enajenar la propiedad ubicada en la comuna de Linares que estaba siendo afectada por una serie de juicios por parte de quien había sostenido un contrato de arrendamiento con opción de compra que no fue cumplido, por lo cual hubo que darle término.*

(…)

Ante la imposibilidad de operar dicho bien raíz directamente y frente a la oportunidad de vender la propiedad que estaba siendo sistemáticamente afectada por juicios completamente ajenos a la aseguradora, es que ésta decidió la venta a través de los créditos individualizados en el Oficio referido.

Considerando la naturaleza de la operación (…)
estimamos en su oportunidad que ésta no podía ser sometida al mismo procedimiento de los créditos hipotecarios para vivienda, ya que adicionalmente se trata de un inmueble de destinación enteramente comercial (en ese momento con destino de rodoviario y de Mercado Pesa), a la vez que la capacidad de pago sería sustentada por los propios flujos que generaría el negocio (…).

Asimismo, la Investigada acompañó los siguientes documentos:

- Antecedentes Generales del proyecto Rodoviario Linares, no fechado.
- Documento denominado “Solicitud de Crédito 03486”, referido al mutuo otorgado a DEAL el 29 de septiembre de 2019 por la suma de UF

55.934, 38.-, de 30 de septiembre de 2015, es decir, de fecha posterior al otorgamiento del mutuo.

- Documento denominado “Solicitud de Crédito 03487”, referido al mutuo otorgado a DEAL el 29 de septiembre de 2019 por la suma de UF 68.004,94.-, de 30 de septiembre de 2015, es decir, de fecha posterior al otorgamiento del mutuo.

- Informes de tasación emitidos de los inmuebles ubicados en Av. Juan Pablo Espinoza N° 848, lotes C1 y C4, comuna de Linares, elaborados por el Sr. Patricio Valdés, emitidos con fecha 29 de diciembre de 2014.

- Copia de la escritura de constitución de la sociedad DEAL SpA.

II. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO.

II.1 FORMULACIÓN DE CARGOS.

En virtud de los hechos anteriormente descritos, a través del Oficio Reservado UI N° 883 de fecha 30 de julio de 2019 (en adelante, “Oficio de Cargos”), y en base al análisis contenido en la sección V de dicho oficio, el Fiscal de la Unidad de Investigación de la Comisión para el Mercado Financiero, formuló cargos a Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., en los siguientes términos:

*“Considerando lo previsto en los artículos 1, 22, 24 N° 1 y 45 y siguientes de la Ley N° 21.000, lo dispuesto en el D.F.L. N° 251 y demás normativa vigente, los hechos descritos en el Sección II del presente Oficio, en razón del análisis efectuado en la Sección V precedente, configuran la siguiente infracción, respecto de la cual se procede a formular cargos a **Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A.**: Incumplimiento a la obligación de calificar la solvencia del deudor de un mutuo hipotecario endosable, su capacidad de pago y situación financiera, establecido en el inciso segundo del artículo 88 del D.F.L. N° 251 y en la letra a) del número 3. de la Sección II de la NCG N° 136.”*

II. 2 FORMULACIÓN DE DESCARGOS.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl

Con fecha 26 de agosto de 2019, la Investigada formuló sus descargos (a fojas 339 y siguientes del expediente administrativo), solicitando, en definitiva, “1. *Se absuelva del cargo, acogiendo total o parcialmente los descargos.*- 2. *A todo evento se descarte la posibilidad de agravantes.*”.

II.3 MEDIOS DE PRUEBA.

1. Mediante Oficio Reservado UI N° 989 de fecha 26 de agosto de 2019 (a fojas 454 y 455 del expediente administrativo), se abrió un término probatorio de 10 días hábiles, el cual, venció con fecha 9 de septiembre de 2019.

2. Durante la vigencia del término probatorio, la Investigada presentó tanto prueba testimonial como documental; ésta última, en complemento a los documentos acompañados al evacuar sus descargos con fecha 26 de agosto de 2019.

3. Conforme a lo anterior, la prueba aportada por la Investigada es la siguiente:

A.) Prueba documental:

A.1.) La prueba documental acompañada por la Investigada en sus descargos es la siguiente:

i. Resolución que ordenó despachar mandamiento de ejecución y embargo en contra de Inmobiliaria e Inversiones Rodoviario San Ambrosio S.A., en causa Rol J-111-2010, seguida ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Talca.

ii. Demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa, en causa Rol C-822-2014, ventilada ante el Segundo Juzgado de Letras de Linares, Sección Civil, deducida por don Darwin Troncoso en contra de Renta Vida e Inmobiliaria e Inversiones Rodoviario San Ambrosio S.A., con sus respectivos documentos fundantes.

iii. Demanda por cobro de prestaciones laborales y previsionales conforme al procedimiento monitorio, ingresada al Segundo Juzgado de Letras de Linares, Sección Laboral, con fecha 19 de mayo de 2011, RIT M-21-2011, deducida por el Sr.

Eduardo Balboa en contra de su ex empleadora, Inmobiliaria e Inversiones Rodoviario San Ambrosio S.A.

iv. Escrito por el que se acompañó el comprobante de pago efectuado por Renta Vida, como tercero en juicio de cobranza, seguido ante el Segundo Juzgado de Letras de Linares, bajo el RIT C-22-2014.

A.2.) La prueba documental acompañada por la Investigada en el término probatorio, fue la siguiente:

i. Informe de riesgo de crédito de Jorge Berríos Vogel, con el objeto de validar la metodología de evaluación efectuada por la Investigada.

ii. Piezas causa RIT O-234-2010, del Juzgado de Letras de Talca.

a. Carátula web, resolución que accede a precautoria sobre el Rodoviario de fecha 09.12.10, sentencia definitiva de primera instancia, certificado de ejecutoria, certificado de no pago de prestaciones.

b. Carátula web causa de cobranza RIT C-47-2011, derivada del juicio anterior, cuya resolución ordenó el embargo sobre el Rodoviario de Januario Espinoza, avenimiento celebrado y vale vista de pago.

iii. Causa Rol C-21.469-2009 del 1° Juzgado de Linares: carátula web, da cuenta de pago, resolución ordenando alzamiento de embargo.

iv. Causa RIT J-1-2012, del 1° Juzgado de Letras de Linares (cobranza): carátula web, resolución que dio curso a la ejecución, embargo sobre Januario Espinoza, cesión de crédito, mandato por INCOSA, escrito que da cuenta de subrogación y resolución que da cuenta del alzamiento del embargo.

v. Causa RIT C-2-2012, del 2° Juzgado de Letras de Linares: carátula web, demanda y documentos fundantes, solicitud de embargo sobre Januario

Espinoza y documentos fundantes, convenio de pago, certificado de depósito, solicitud de alzamiento de embargo y resolución que accede al mismo.

vi. Causa RIT J-5-2013, del 2° Juzgado de Letras de Linares: carátula web, demanda ejecutiva, resolución que proveyó la demanda, sentencia que rechazó tercería, resolución de Corte que confirmó rechazo de tercería, cúmplase, pago por subrogación de Renta Vida.

vii. Procedimiento monitorio M-14-2013 seguido ante el 2° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda y documentos fundantes, acta de audiencia y sentencia, certificado de ejecutoria.

b. Cobranza que dio lugar el monitorio anterior, RIT C-10-2013: carátula web, sentencia que rechazó tercería, resolución que declaró abandonado el recurso de apelación de la tercería, pago por subrogación de Renta Vida y resolución que tuvo presente el pago.

viii. Procedimiento de cobranza J-15-2013, seguido ante el 1° Juzgado de Letras de Linares: carátula web, resolución que tuvo por interpuesta demanda ejecutiva, acta de embargo de bienes muebles en Januario Espinoza, convenio de pago celebrado por Carlos Otto a título personal y resolución que tuvo presente el pago.

ix. Procedimiento monitorio M-18-2013 seguido ante el 2° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda, sentencia y oficio de medida cautelar.

b. Cobranza que dio lugar el monitorio anterior, RIT C-14-2013: carátula web, sentencia que rechazó tercería, resolución que confirmó rechazo de tercería y cúmplase, pago por subrogación de Renta Vida y resolución que proveyó el pago.

x. Procedimiento monitorio RIT M-20-2013, seguido ante el 2° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda, sentencia y oficio cautelar.

b. Cobranza que dio lugar el monitorio anterior, RIT C-16-2013: carátula web, acta de embargo, sentencia que rechazó tercería, resolución que confirmó rechazo de tercería y cúmplase, pago por subrogación de Renta Vida y resolución que proveyó el pago.

xi. Procedimiento monitorio M-19-2013 seguido, ante el 2° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda, sentencia y oficio cautelar.

b. Cobranza que dio lugar el monitorio anterior, RIT C-15-2013: caratula web, acta de embargo, sentencia que rechazó tercería, resolución que confirmó rechazo de tercería y cúmplase, pago por subrogación de Renta Vida y resolución que proveyó el pago.

xii. Causa RIT O-46-2013, seguida ante el 1° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda, sentencia y certificado de ejecutoria.

b. Cobranza que dio lugar el juicio de aplicación general anterior, RIT C-9-2014: carátula web, pagos por subrogación de Renta Vida y resolución que los proveyó.

xiii. Causa RIT O-47-2013, seguida ante el 1° Juzgado de Letras de Linares.

a. Carátula web, demanda, resolución que proveyó demanda, sentencia y certificado de ejecutoria.

b. Cobranza que dio lugar el juicio anterior, RIT C-10-2014: carátula web, comparecencia de Darwin Troncoso pagando parcialmente el crédito laboral, resolución recaída en el referido pago, comparecencia de Darwin Troncoso pagando las costas, resolución recaída en pago de costas.

c. Solicitud de Darwin Troncoso para que se le considere subrogatario, resolución que confirió traslado de lo anterior, presentación del ejecutado aceptando la subrogación, resolución que tuvo por evacuado el traslado por el ejecutado.

d. Solicitud de copia de lo obrado de Darwin Troncoso, certificación de boleta bancaria, pago por subrogación de Renta Vida y resolución que proveyó el pago efectuado a Darwin Troncoso, pago por subrogación de los créditos laborales fundantes de la ejecución, pago por subrogación de Renta Vida en relación a las costas de la causa, resolución recaída en los pagos y resolución que estableció que los saldos remanentes son de Renta Vida.

xiv. Juicios de arrendamiento fundados en contrato simulado y nulo.

a. Rol C-2293-2012, de 1° Juzgado Civil de Talca: carátula web y solicitud de precautoria sobre inmueble de Januario Espinoza, que fue rechazada por el tribunal por no constituirse poder oportunamente.

b. Rol C-2377-2012, del 4° Juzgado Civil de Talca: carátula web y solicitud de precautoria sobre inmueble de Januario Espinoza, que fue abandonada por el solicitante cuando el tribunal solicitó antecedentes sobre suficiencia de la fianza ofrecida.

c. Rol C-723-2013, del 2° Juzgado de Letras de Talca: carátula web, demanda en juicio ordinario de cumplimiento de contrato de

arrendamiento, resolución que accedió a la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble de Januario Espinoza y la salida de los arrendadores.

d. Comparecencia de Renta Vida solicitando dejar sin efecto la precautoria, resolución que rechazó solicitud de dejar sin efecto la precautoria y sentencia de la Corte que revocó dejándola sin efecto.

xv. Sentencias Rol C 12.068-2013 y Rol C-12.063-2013, del 19° y 1° Juzgado Civil de Santiago, respectivamente, sobre terminación de contrato de arrendamiento respecto a Persa y Rodoviario.

xvi. Rol C-822-2014, seguido ante el 2° Juzgado de Linares: carátula web, solicitud de precautoria de Darwin Troncoso como subrogatario del trabajador Eduardo Balboa respecto al 50% de los derechos del inmueble de Januario Espinoza, resolución que accedió a la precautoria, dilatorias, solicitud en que se dejó sin efecto la precautoria y documentos fundantes de Renta Vida, resolución que rechazó dejar sin efecto precautorias y sentencia de la Corte que confirmó las precautorias, contestación de demanda de Renta Vida, resolución que tuvo por contestada la demanda, desistimiento y aceptación, resolución que tuvo por desistido a Darwin Troncoso, solicitud de dejar sin efecto precautoria y resolución que ordenó su alzamiento.

xvii. Rol C-1002-2014, seguido ante el 1° Juzgado de Letras de Linares:

a. Carátula web, demanda de nulidad y documentos fundantes, solicitud de precautoria y documentos fundantes, resolución que accedió a precautoria, solicitud de alzamiento de la precautoria, acompaña documentos.

b. Declaración de incompetencia y resolución que alzó precautoria, sentencia de la Corte que revocó incompetencia y ordenó restaurar precautoria, desistimiento de la demanda.

xviii. Causa RIT O-9-2015, caratulada "Otto y otros con Comercial e Inmobiliaria Persa".

a. Carátula web, demanda, notificación personal en el tribunal de Nelson Jaque por la demandada, audiencia preparatoria en que consta el allanamiento a la demanda en el considerando III, certificado de ejecutoria.

b. Cobranza a que dio lugar el juicio anterior, RIT C-9-2015: carátula web, sentencia que acogió tercería de Deal SpA y certificado de ejecutoria de la sentencia de tercería.

xix. Causa RIT O-10-2015, caratulada “Otto y otros con Inmobiliaria e Inversiones Rodoviario San Ambrosio”.

a. Carátula web, demanda, notificación personal en el tribunal de Elizabeth Rojas por la demandada, se hace parte como tercero independiente de Renta Vida denunciando fraude procesal y colusión entre demandantes y demandados, audiencia preparatoria, resolución que tuvo a Renta Vida como tercero independiente.

b. Audiencia preparatoria de 8 de junio de 2015 en que se confirió traslado de las observaciones a la demanda y las solicitudes de Renta Vida; audiencia preparatoria de 2 de julio de 2015 en que el tribunal rechazó el allanamiento a la demanda de Rodoviario San Ambrosio, audiencia de juicio donde, a instancias del tribunal se llegó entre demandantes y demandados a una conciliación en cuya letra f) se salvaguarda el interés de Renta Vida, dejando constancia que Januario Espinoza 848 no es el domicilio del demandado, presentación de los demandados dando cuenta de que no se pagarán la conciliación anterior y resolución que ordenó enviar esta causa a cobranza laboral.

c. Cobranza laboral a que dio lugar la conciliación del juicio anterior RIT C-21-2015: caratula web y detalle de prestaciones laborales.

xx. Causa RIT O-39-2015, caratulada “Otto y otros con Inversiones Rodoviario y otros” por subterfugios laborales: carátula web, demanda y documentos fundantes, resolución que dio curso a la demanda y concedió precautoria sobre Januario Espinoza, sentencia que rechazó la demanda con costas y certificado de ejecutoria.

xxi. Querrela criminal RIT 642-2016 del Juzgado de Garantía de Talca, en virtud de la cual Renta Vida puso en conocimiento de la justicia los hechos litigiosos antes refrendados y que constituyen estafa en su contra.

xxii. Extracto carpeta de investigación a que dio lugar la querrela anterior.

B.) Prueba Testimonial:

i. Con fecha 04 de septiembre de 2019, a requerimiento de la Investigada, se tomó declaración, que rola a fojas 466 y siguientes del expediente administrativo, a doña Carolina Andrea Mena Rojas, abogada, quien entregó detalles de las circunstancias de carácter judicial que rodearon la venta de los Inmuebles por parte de la Aseguradora a DEAL y el posterior otorgamiento de los mutuos a DEAL por parte de la Investigada, los que, a su vez, se sustentan en los antecedentes presentados como prueba documental.

ii. Con fecha 4 de septiembre de 2019, a requerimiento de la Investigada, se tomó declaración, que rola a fojas 470 y siguientes del expediente administrativo, a don Ramón Ignacio Briones Montaldo, abogado, quien entregó detalles de las circunstancias de carácter judicial que rodearon las transacciones referidas en el numeral i. anterior.

iii. Con fecha 4 de septiembre de 2019, a requerimiento de la Investigada, se tomó declaración, que rola a fojas 474 y siguientes del expediente administrativo, a don Jorge Eduardo Berríos Vogel, contador auditor, quien entregó razones para justificar las gestiones de análisis de riesgo de crédito realizadas por la Investigada en el otorgamiento de los mutuos a DEAL. Al respecto, ante la pregunta de si la evaluación realizada por la Investigada puede considerarse un análisis de solvencia del deudor, el testigo señaló, entre otras materias, lo siguiente:

“(...) lo que revisé y que se indica a fojas 186 hacia delante, está relacionado con una metodología de evaluación sobre la base de los criterios de evaluación de proyectos y, por lo tanto, toda la evaluación que se hace en los negocios y las capacidades de pago se relacionan sobre la proyección de los flujos futuros que este negocio

puede generar, incluyendo un factor de riesgo que está en la proyección que se hizo y en la tasa de costo capital a la cual se descontaron los flujos. Por lo que pude evaluar y verificar, esa es la evaluación que se hizo en este caso.

No obstante lo anterior, si bien es cierto, no son modelos que están estructurados o que se evalúe comúnmente de esta forma, existe otra evaluación que entra bajo el concepto de "Stop losses". Esta evaluación se hace con respecto a activos que, por diferentes razones, generan problemas legales o incapacidad de generar flujos presentes, y cuyo propósito es poder determinar cuál es el costo alternativo de usarse o venderse bajo otras modalidades. Independiente que estimo que la evaluación se hizo sobre la base de los criterios de evaluación de proyectos y no evaluación comercial tradicional, sí existe en la evaluación y en los criterios que se exponen en las fojas que se indican, un criterio de stop losses en la evaluación que se hizo.

(...)

Es importante indicar que, independiente que uno pueda cuestionar o no los modelos indicados, la principal garantía que debe resguardarse es que el activo sujeto de la operación quede hipotecado o con garantía para salvaguardar los pagos y, sobre todo, dado el horizonte que se proyecta, que en este caso fue 25 años, salvaguardar el patrimonio que se está entregando. Estimo que esta condición se cumplió e, independiente de los resultados que puedan verse a futuro, lo principal es que el activo sujeto de la transacción queda resguardado y sin pérdida para el que prestó o dio el crédito correspondiente."

Luego, repreguntado si es relevante conocer a las personas, su experiencia, trayectoria, forma de trabajo, etc., que van a ejecutar un proyecto, indicó: *"Es relevante y, sobre todo, en el caso de modelo de evaluación de proyectos, sobre todo, en el contexto de la información cualitativa, independiente de que ello esté reflejado en los números. Como es cualitativo, generalmente, esto se aplica en la tasa de costo capital, que es donde está el factor de riesgo ("riesgo sistemático").*

A su turno, repreguntado si tenía conocimiento de cómo se determinó la tasa de costo capital que tenía este proyecto, respondió: *"No tengo conocimiento de cómo se determinó, pero sí la tasa está indicada en la evaluación de los flujos*

que es del 10% y que es superior a la tasa de entre un 6% a un 7%, que es la tasa general a ese tipo de proyectos, a la fecha de evaluación que se hizo.”

Posteriormente, repreguntado si tiene conocimiento de otros actores del mercado local que entreguen este tipo de mutuos, evaluando la contraparte mediante flujos esperados y la *expertise* que se requiere en dicha evaluación, indicó: *“No tengo conocimiento respecto a otras instituciones que lo hagan con mutuos o bajo esta modalidad, pero sí tengo conocimiento que la mayoría de los fondos de inversiones, ya sean privados o públicos, ocupan la misma metodología para la evaluación de este mismo tipo de proyectos. Incluso, se está usando mucho para los créditos o fondos que se entregan a todos los que son Start up o Fintech.”*

Asimismo, repreguntado si, ante el otorgamiento de mutuos o créditos complementarios asociados a una misma operación, es relevante evaluar el análisis o impacto de los mismos sobre los flujos proyectados del proyecto de manera conjunta, respondió: *“Sí, es relevante, en la medida del impacto que puedan tener en la evaluación de los flujos. La relevancia de los mismos depende del impacto individual y conjunto que estos puedan tener en los flujos y en la manera en que se proyecta el servicio de la deuda.*

Lo anterior se evalúa de dos formas: por estrés de tasa y por estrés de flujo, eso significa que tengo que tener, necesariamente, VAN superior a 0 y TIR superior a la tasa que se evaluó el proyecto. Esto, con el propósito de dejar la holgura en caso de caída en los flujos, principalmente, ingreso o mala estimación de costo. En este caso, sólo me consta que el VAN es superior a 0 y que la TIR sobrepasa la tasa evaluada del proyecto.”

Por último, repreguntando en qué tipo de situaciones el financista es quien presenta los flujos con los que se evalúa el proyecto, señaló: *“En general, los flujos los presenta el interesado que busca el financiamiento o el que quiere poner un activo en el mercado. En general, puede ser elaborado, tanto por el que presta como el que busca financiamiento, eso depende, únicamente, de las circunstancias y de lo que se quiera hacer con respecto al activo subyacente.”*

II.4 INFORME DEL FISCAL.

Por Oficio Reservado UI N°1047, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 51 del Decreto Ley N°3.538, habiéndose realizado todos los actos de instrucción y vencido el término probatorio antes referido, el Fiscal de la Unidad de Investigación remitió, con fecha 10 de septiembre de 2019, el Informe Final de Investigación y el Expediente Administrativo Sancionatorio, informando el estado de éste y su opinión fundada acerca de la configuración de las infracciones imputadas al Investigado.

II.5 OTROS ANTECEDENTES DEL PROCESO.

II.5.1. Audiencia celebrada con fecha 23 de septiembre de 2019.

Mediante Oficio N° 29223 fecha 12 de septiembre de 2019, esta Comisión citó a la defensa de la Investigada, para la audiencia contemplada en el artículo 52 del Decreto Ley N° 3.538, la cual fue celebrada con fecha 23 de septiembre de 2019, con la asistencia del apoderado de la Investigada, quien presentó r sus alegaciones ante el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero.

III. NORMAS APLICABLES.

Primera parte del inciso segundo del artículo 88 del D.F.L. N° 251 de 1931, que establece:

*“A dichos agentes les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o de las entidades aseguradoras, tasar las propiedades, **calificar la solvencia del deudor** y las demás obligaciones que señale la referida norma de carácter general.” (Lo destacado es nuestro).*

Letra a) del número 3. de la Sección II 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:

“Serán obligaciones de los agentes:

a) Reunir y evaluar los antecedentes del interesado y efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades que sean ofrecidas en garantía.

*El análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como **la capacidad de pago del deudor y su situación financiera**. El agente deberá velar porque el monto máximo del préstamo no exceda los límites señalados en la letra c) del N°1 del Título I, de esta Norma.” (Lo destacado es nuestro).*

IV. DESCARGOS Y ANÁLISIS.

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

En específico, corresponde establecer si, la Investigada, incumplió la obligación de: **i)** calificar la solvencia del deudor de un mutuo hipotecario endosable; **ii)** determinar su capacidad de pago; y, **iii)** determinar su situación financiera.

En este contexto, se procederá a analizar los descargos formulados por la defensa de la Investigada.

IV.1. Descargos de Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. en cuanto a las “Actividades desplegadas por la mutuaría”.

IV.1.1. Descargos.

A este respecto, la defensa de la Investigada señala que, realizó un análisis de los antecedentes generales del proyecto en ejecución en los Inmuebles adquiridos por DEAL, incluyendo los ingresos, costos y una evaluación económica estimada, y que calificó la solvencia del deudor y su capacidad de pago, señalando que, para tales efectos, utilizó el criterio de la ganancia esperada futura.

Agrega que, en el mutuo hipotecario con fines habitacionales lo que se financia es la compra de una vivienda, en cambio, en un mutuo con fines generales y mercantiles lo que se financia es una explotación comercial, siendo los flujos de la misma los que deben sostener el pago del dividendo, mientras que el valor de la garantía y su relación de la deuda determinan la viabilidad de la ésta.

De este modo, la defensa concluye que la Investigada aplicó un método de evaluación diferente y que es compatible con la naturaleza de la adquisición de un establecimiento de comercio, destinado a rodoviario y a locales comerciales de venta al menudeo.

IV.1.2. Análisis.

Que, de acuerdo con los antecedentes aparejados al Procedimiento Sancionatorio, no consta que la Investigada haya calificado la solvencia de DEAL para los efectos de que se otorgasen créditos de mutuo hipotecario endosable en los términos exigidos por el artículo 88 inciso 2° del DFL N°251 por un monto total ascendente a 123.939 unidades de fomento (UF 55.934,38 y UF 68.004,94 según los números 4 y 5 de la Sección I.2 de esta Resolución), ni tampoco consta que haya reunido los antecedentes que tuvieran por objeto determinar la capacidad económica y situación financiera de la deudora. Lo anterior, resulta de particular relevancia teniendo en consideración el elevado monto de los mutuos otorgados a DEAL, que supera con creces el monto promedio de operaciones de mutuos hipotecarios endosables que habitualmente otorga la Investigada y que corresponde a 1.400 UF.

Conforme a lo anterior, y no habiéndose reunido tales antecedentes, es dable concluir que, la Investigada no determinó la capacidad de pago ni tampoco evaluó la situación financiera de DEAL de conformidad con lo requerido por la letra a), número 3., Sección II., de la NCG N°136, sin perjuicio del análisis que pueda haber realizado

respecto de los eventuales flujos futuros que podría percibir DEAL en relación a la explotación comercial que ésta podría desarrollar en los bienes raíces objetos de los mutuos hipotecarios endosables. En tal sentido la evaluación de proyecto a la que alude la defensa de la Investigada se orienta a contar con una estimación de los flujos proyectados y por lo tanto de la situación futura de la operación, sin que ello de cuenta de un análisis presente sobre la capacidad de pago y situación financiera del interesado al momento del otorgamiento del mutuo hipotecario endosable conforme lo exige la normativa aplicable a los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables.

En todo caso, es menester resaltar que no se han aportado antecedentes que den cuenta de que la Investigada haya cumplido con haber evaluado la capacidad económica y situación financiera del interesado.

A este respecto, el testigo presentado por la defensa de la Investigada, Sr. Jorge Berríos Vogel, contador auditor, declaró (a fojas 475): “*se hizo sobre la base de los criterios de evaluación de proyectos y **no evaluación comercial tradicional***”, considerándose, en forma adicional, “*un criterio de stop losses*”.

En consecuencia, la Investigada no calificó la solvencia del deudor DEAL, no reunió los antecedentes del interesado para su evaluación, ni tampoco determinó su capacidad de pago y su situación financiera respecto de los mutuos hipotecarios endosables otorgados, por lo que esta alegación será desestimada.

IV.2. Descargos de Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. en cuanto al “Análisis de la normativa infringida: no existe el incumplimiento imputado”.

IV.2.1. Descargos.

La defensa de la Investigada expresa que, el artículo 88 inciso 2° del DFL N°251 diferencia la obligación de tasar la propiedad de la de calificar la solvencia del deudor, empero, no establece el contenido de éstas, sino que reenvía a la NCG N°136, y que, por tanto, el artículo citado no se basta a sí mismo, ya que es otra norma la que establece el contenido sustantivo de la obligación.

Además, señala que el artículo antes citado no establece una obligación de resultado, ya que nadie puede asegurar la solvencia de otro. En cambio, establece una obligación de medios, es decir, de hacer lo posible, pero sin garantizar resultados.

Lo anterior, concluye la defensa, se encuentra respaldado por el párrafo 3° de la NCG N°136 en cuanto señala *“los agentes serán responsables de la eficacia de los contratos y garantías”* y, por tanto, sólo son obligaciones de resultado el cumplimiento de los requisitos de validez del contrato y de los endosos, pero no los hace responsable de la solvencia o insolvencia futura del mutuuario.

IV.2.2. Análisis.

Que, a este respecto, cabe precisar que la Investigada no aportó antecedentes que logren desvirtuar los cargos formulados, esto es, el incumplimiento de la obligación de calificar la solvencia del deudor de un mutuo hipotecario endosable, su capacidad de pago y situación financiera, establecido en el inciso 2° del artículo 88 del DFL N° 251 y en la letra a), del número 3., de la Sección II., de la NCG N° 136.

Por el contrario, según expresamente reconoce la defensa de la Investigada en el descargo considerado en el punto IV.1. de esta Resolución Sancionatoria, ésta habría utilizado el criterio *“de la ganancia esperada futura”* para los efectos del otorgamiento del mutuo hipotecario endosable, pasando por alto el deber de reunir los antecedentes del interesado, evaluarlos, y conforme a éstos determinar la capacidad de pago y situación financiera de DEAL.

De este modo, la alegación de la Investigada en cuanto a que el número 3., de la Sección II., de la NCG N°136 no exigiría obligaciones de resultado, sino, de medios, y que por ello no son responsables de la solvencia o insolvencia futura del mutuuario, no desvirtúa el hecho que, en el caso de marras, no realizó gestiones tendientes a obtener los antecedentes de DEAL para su calificación de solvencia, y determinación de capacidad de pago y situación financiera, por lo que incumplió las obligaciones por las cuales se le formularon cargos de la cual se deriva su responsabilidad infraccional.

Finalmente, el propósito de la NCG N°136 es establecer las normas relativas al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios

endosables que puedan adquirir las entidades aseguradoras, y en lo que interesa en este caso, regular las obligaciones de los agentes en el otorgamiento de tales mutuos. Ello, con el objeto que estos instrumentos cumplan determinadas condiciones que les otorguen eficacia jurídica y económica, particularmente cuando tales mutuos hipotecarios pasan a integrarse a la cartera de inversiones de los aseguradores, para lo cual se han contemplado una serie de obligaciones que tales agentes deben cumplir conforme al número 3., de la Sección II. de dicha norma. Al respecto, es pertinente resaltar en el caso de marras, la letra a) en cuanto exige a los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a reunir y evaluar los antecedentes del interesado (solicitante del mutuo), y analizarlos para determinar la capacidad de pago del deudor y su situación financiera, sin que conste en este Procedimiento Sancionatorio el cumplimiento de tales deberes por parte de la Investigada, por lo que se desestimaré esta alegación.

IV.3.1. Descargos de Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. en cuanto a “La Sección II N° 3 letra a) de la NCG 136”.

En esta parte, la defensa de la Investigada señala que el inciso 1°, letra a), número 3., Sección II., de la NCG N°136, impone la obligación a las mutuarías de reunir y evaluar los antecedentes del interesado, y que, en el caso de marras, efectivamente se reunieron tales antecedentes; se produjo el estudio de títulos; y, se efectuó la tasación de la propiedad.

Sin embargo, la Investigada indica que el inciso 2° de la letra antes citada no establece una obligación ni una prohibición, sino que faculta a una revisión orientando a las mutuarías, en cuanto dispone “[e]l análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como la capacidad de pago del deudor y su situación financiera”, por lo que en opinión de la defensa existiendo una revisión de los antecedentes se cumple con la norma, ya que ésta no establece un contenido mínimo ni máximo, tampoco un estándar de conducta y ni siquiera elementos que deben concurrir copulativa o disyuntivamente en el análisis practicado.

Añade que, el inciso 2° de la letra a) en referencia faculta a la mutuaría para examinar antecedentes ajenos, dado que utiliza el verbo rector “estará orientado”, en vez de “estará obligado” que sí se utiliza para el inciso 1°.

Conforme a lo anterior, la defensa cita las acepciones segunda y cuarta del vocablo “orientar” del Diccionario de la Real Academia Española, esto es, “[d]ar a alguien información o consejo en relación con un determinado fin” y “[d]irigir o encaminar a alguien o algo hacia un fin determinado”, definiciones respecto de las cuales concluye que no establecen obligación alguna, sino que señalan o aconsejan cómo obtener un fin.

A continuación, señala que la ley obliga a examinar los antecedentes, y que el Oficio de Cargos expresamente reconoce que ello fue cumplido al punto que describe las materias sobre las que se realizó el examen y se adjuntan los documentos revisados.

Finalmente, la defensa enfatiza indicando que “[l]o que la ley no hace, es obligar a que dicho examen se haga de tal o cual manera, o recaiga sobre tales o cuales documentos, ni impone uno u otro método de análisis de calificación de solvencia...”.

IV.3.2. Análisis.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2°, número 3., Sección II., de la NCG N°136, son obligaciones de los agentes cada una de las imposiciones y deberes que se contienen en las letras a) a la p) de dicho inciso y que rigen la actividad de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables.

De acuerdo con lo anterior, la norma citada es clara al establecer que todos y cada uno de los deberes impuestos a tales agentes son obligaciones y no facultades o meros consejos como señala la defensa de la Investigada, por lo que es dable concluir que, la premisa sobre la cual se apoya esta alegación –esto es, que sólo obligaría a examinar los antecedentes del interesado y no evaluar la capacidad de pago y situación financiera de éste–, no es efectiva, toda vez que, la norma las incorpora expresamente como obligaciones.

En efecto, de acuerdo con la letra a), número 3., Sección II., de la NCG N°136, los deberes de reunir y evaluar los antecedentes del interesado, así

como aquellos conforme a los cuales a la Investigada le corresponde determinar la capacidad de pago del deudor y su situación financiera, vienen precedidos por la expresión contenida en el inciso segundo de dicho número “[s]erán obligaciones de los agentes: ...” la que incluye dos puntos gramaticales imponiendo a continuación las obligaciones contenidas en las letras a) a p), lo que implica que la imposición obligacional abarca a cada una de los deberes detallados en dichas letras. Lo anterior, en los siguientes términos:

“Serán obligaciones de los agentes:

a) **Reunir y evaluar los antecedentes del interesado** y efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades que sean ofrecidas en garantía.

El análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como la capacidad de pago del deudor y su situación financiera. El agente deberá velar porque el monto máximo del préstamo no exceda los límites señalados en la letra c) del N°1 del Título I, de esta Norma.”.

En atención a lo anteriormente expuesto, la alegación de la defensa en cuanto señala que “la norma no establece una obligación ni una prohibición sino faculta a una revisión dando una orientación” es errada, y denota un desconocimiento de la normativa que regula la actividad de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, toda vez que, ésta –la NCG N°136– impone expresamente, según se citó, la obligación de reunir los antecedentes del interesado, evaluarlos y, determinar su capacidad de pago y situación financiera.

En este orden de ideas, los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables deben conocer la normativa que regula su actividad, condición mínima de su ejercicio y responsabilidad, por lo que se le reprocha a la Investigada no reunir los antecedentes de DEAL para su evaluación, ni tampoco determinar la capacidad de pago y la situación financiera de ésta, contraviniendo las normas que rigen la materia y desconociendo las obligaciones legales que deben cumplir, motivos por los cuales se desestimaré esta alegación.

V. CONCLUSIONES.

Uno de los agentes que participan en el mercado de créditos, son los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, que constituyen una alternativa de financiamiento para personas que por la vía de créditos hipotecarios, buscan solventar desde la compra de una vivienda, al financiamiento de proyectos y negocios - operaciones en que tienen interés no sólo el agente, sino también el vendedor del bien, la persona que a través de un crédito hipotecario lo compra, y el inversionista institucional que lo adquiere como activo, dentro del giro de sus negocios.

Nuestro marco normativo, en particular el DFL N°251 y la NCG N°136, han considerado necesario regular la función de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, en orden a dar fiabilidad y transparencia a las operaciones que tales entidades desarrollan –en especial, como ocurre en este caso, en la calificación de solvencia y evaluación de los antecedentes del interesado en el mutuo–, toda vez que, en su calidad de agentes administradores, **deben reunir los antecedentes necesarios y pertinentes del interesado, con el objeto de evaluarlos y determinar su capacidad de pago y situación financiera, calificando su solvencia.**

Reconociendo esta función, ha de destacarse la importancia que un adecuado funcionamiento de los agentes administradores implica para el Mercado Financiero. **Su labor incide en la generación de activos mediante operaciones de crédito que, entre otros aspectos, permite que las entidades aseguradoras respalden sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo y que, en definitiva, estas puedan cumplir con sus obligaciones para con los asegurados.**

Empero, en la especie, la Investigada, en el otorgamiento de mutuos hipotecarios endosables, pasó por alto sus obligaciones de calificar la solvencia de DEAL al otorgarle mutuos hipotecarios por montos cuantiosos, incumpliendo su obligación de reunir los antecedentes de ésta con el fin de evaluarlos y determinar su capacidad de pago y situación financiera, poniendo en riesgo, de este modo, la calidad de este activo y su potencial efecto en las reservas técnicas y patrimonio de riesgo de la respectiva aseguradora.

En atención a lo anteriormente expuesto, y de los antecedentes reunidos en el Procedimiento Sancionatorio, el Consejo de esta Comisión ha

arribado a la conclusión que la Investigada ha infringido lo dispuesto en el artículo 88 inciso 2° del DFL N°251, dado que no cumplió su obligación de calificar la solvencia de DEAL, así como, tampoco reunió sus antecedentes para evaluarlos con el objeto de determinar la capacidad de pago y situación financiera de ésta, en los términos de la letra a), número 3., Sección II., de la NCG N°136.

VI. DECISIÓN

1. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Decreto Ley N° 3.538 que crea la Comisión para el Mercado Financiero, ésta será considerada para todos los efectos la sucesora y continuadora legal de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2. Que, en virtud de lo anterior, 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 Sancionatorio, llegando al convencimiento que, en la especie, se ha verificado respecto de Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A. la siguiente infracción:

Infracción a lo dispuesto en el artículo 88 inciso 2° del DFL N°251 y en la letra a) del número 3 de la Sección II de la NCG N°136, por cuanto incumplió su obligación de calificar la solvencia del deudor de un mutuo hipotecario endosable, y determinar su capacidad de pago y situación financiera.

3. Que, para determinar el monto de la sanción de multa que se resuelve aplicar, además de la consideración y ponderación de todos los antecedentes incluidos y hechos valer en el Procedimiento Sancionatorio, 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:

i. La gravedad de las conductas analizadas, por cuanto involucran un incumplimiento de los deberes de evaluación y calificación de los antecedentes del interesado en el mutuo contemplados en el DFL N°251 y NCG N°136, respecto de la obligación de calificar la solvencia de DEAL, cuyo objeto es que los mutuos hipotecarios endosables gocen de eficacia jurídica y económica.

En ese sentido, tales normas buscan que los agentes realicen determinadas gestiones para determinar la capacidad de pago y situación financiera del interesado, como mecanismo de prevención de riesgos de impagos.

ii. Producto de la operación, la Investigada reconoce en sus descargos haber percibido ingresos por la suma de UF 1.276,66 por concepto de endosos y administración de dividendos, lo que, descontados los costos respectivos, le habría generado ***“una ganancia de UF 332”***.

iii. El riesgo causado al correcto funcionamiento del mercado al no analizar capacidad de pago y situación financiera de un deudor de un mutuo hipotecario endosable, permitiendo que se generara un activo apto para circular entre distintos inversionistas, que no había cumplido con todas las exigencias necesarias para su otorgamiento.

iv. La Investigada no ha desvirtuado su participación en las infracciones imputadas.

v. La capacidad económica de la investigada, teniendo en consideración que, de acuerdo con la información contenida en los estados financieros al 30 de junio de 2019, la Investigada presenta un patrimonio total de **M\$565.679.-**

vi. Revisados los registros llevados por este Servicio durante los últimos 5 años a la fecha, no se han encontrado resoluciones sancionatorias respecto de Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A.

vii. Esta Comisión no ha aplicado sanciones con anterioridad a agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, por similares circunstancias.

viii. No se acreditó una colaboración especial de la Investigada, que no fuera responder los requerimientos de esta Comisión a los que legalmente se encuentran obligada.

4. Que, en virtud de todo lo anterior y las disposiciones señaladas en los vistos, el Consejo para el Mercado Financiero, en Sesión Extraordinaria N°64, de 24 de septiembre de 2019, con la asistencia de su Presidente don Joaquín Cortez Huerta y sus Consejeros don Christian Larraín Pizarro, doña Rosario Celedón Förster, don Kevin Cowan Logan y don Mauricio Larraín Errázuriz, dictó esta Resolución.

EL CONSEJO DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO, POR LA UNANIMIDAD DE LOS COMISIONADOS JOAQUÍN CORTEZ HUERTA, CHRISTIAN LARRAÍN PIZARRO, ROSARIO CELEDÓN FÖRSTER, KEVIN COWAN LOGAN Y MAURICIO LARRAÍN ERRÁZURIZ, RESUELVE:

1. Aplicar a Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A., RUT 96.786.870-1, la sanción de multa, a beneficio fiscal, ascendente a **UF 350.-**, pagadera en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de su pago, por infracción el **artículo 88 inciso 2° del DFL N°251 y a la letra a) del número 3 de la Sección II de la NCG N°136**.

2. Remítase al sancionado, copia de la presente Resolución Sancionatoria, para los efectos de su notificación y cumplimiento.

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 dichos comprobantes, la Comisión informará a la Tesorería General de la República que no cuenta con el respaldo de pago de las presentes multas, a fin de que ésta efectúe el cobro de las mismas.

5. Se hace presente que contra la presente Resolución Sancionatoria 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

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl

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.


JOAQUÍN CORTEZ HUERTA
PRESIDENTE




CHRISTIAN LARRAÍN PIZARRO
COMISIONADO


ROSARIO CELEDÓN FORSTER
COMISIONADO


KEVIN COWAN LOGAN
COMISIONADO


MAURICIO LARRAÍN ERRAZURIZ
COMISIONADO

COMISION PARA EL MERCADO FINANCIERO

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1º
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl