



OFORD.: N°64573
Antecedentes.: Su presentación con fecha 14.08.2020
Materia.: Informa
SGD.: N°2020120514190
Santiago, 23 de Diciembre de 2020

De : Comisión para el Mercado Financiero
A : Gerente General
EVOLUCIONA ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.

Se ha recibido su presentación indicada en Antecedentes, en la cual solicita, entre otros, la opinión de este Servicio, respecto "*(...) al momento u oportunidad en que se debe realizar la baja del pasivo exigible producto del pago de Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por nuestra entidad, mediante la emisión y entrega de Vales Vista representativos del precio de la compraventa a cuyo objeto fue destinado al referido mutuo hipotecario endosable, y que por un acto posterior son entregados a un notario con instrucciones*". Esto toda vez, que no es aceptada una carta de resguardo como documento para proceder al alzamiento de gravámenes e hipotecas por parte de otra institución acreedora.

Al respecto, su propuesta consistiría en dar de baja el pasivo exigible en los Estados Financieros de la Entidad, al momento de la emisión de los Vale Vista, y no cuando el mutuo se perfecciona mediante la Inscripción de la hipoteca y prohibición en el Conservador de Bienes Raíces.

Sobre el particular, según lo señalado en el Capítulo I número 6 letra c) de la NCG N° 136, indica que "*c) Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables y las compañías de seguros, podrán emitir cartas de resguardo para el alzamiento de gravámenes e hipotecas.*

Por la carta de resguardo, su otorgante se compromete a realizar un acto indispensable para el éxito de la operación en beneficio de su cliente, para que otra institución alce un gravamen que afecta al inmueble e impide perfeccionar dicha operación. (...)".

Además, según lo establecido en la NIIF 9, Capítulo 3.3 "Baja en cuentas de pasivos financieros", número 3.3.1. "*Una entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido -esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado*".



Por otra parte, en la NIIF 9 punto B3.3.1 se señala que "*un pasivo financiero (o una parte de éste), se cancelará cuando el deudor (...) (b) esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo (o en una parte de éste) ya sea por un proceso judicial o por el acreedor. (Si el deudor ha prestado una garantía esta condición puede ser aún cumplida.)*".

En vista de lo expuesto y respondiendo su solicitud, cabe señalar que esta Comisión no encuentra sustento técnico en las normas contables analizadas para dar de baja el pasivo exigible por la mera entrega de un Vale Vista por parte del Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables, sin que la operación haya sido debidamente perfeccionada e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

Finalmente, la entrega del vale vista con instrucciones al notario no constituye la prestación de lo que se debe, esto es, un pago (artículo 1568 del Código Civil) que extinga una obligación. Tal efecto se producirá una vez que el acreedor reciba el pago, como lo disponen los artículos 1569 y 1576 del Código Civil, lo que normalmente ocurrirá una vez se realice la inscripción de la hipoteca y prohibición a favor de la nueva administradora y, como consecuencia de ello, el notario respectivo en cumplimiento de sus instrucciones proceda a la entrega del vale vista para que pueda materializarse el pago. Así, no resulta procedente dar de baja el pasivo exigible con la sola emisión del vale vista por cuanto tal circunstancia no constituye un pago, requiriendo la normativa contable citada en los párrafos anteriores que opere ese modo de extinguir las obligaciones.

ISEG/DCENA/jpu/gpv wf 1249050


Saluda atentamente a Usted.

 
JOSÉ ANTONIO GASPAR
JEFE ÁREA JURÍDICA
POR ORDEN DEL CONSEJO DE LA
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Archivo anexo



-SGD:2020080359626

:  SGD: - Solicitud General de EVOLUCIONA
ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS
S.A.

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.cmfchile.cl/validar_oficio/
Folio: 2020645731277330xpXJtuBkXNgvmamWGrnasvekmFDybK