

**Proyecto que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil para establecer el avalúo comercial de los bienes raíces como mínimo de las subastas y proteger la vivienda única de los deudores que indica por medio de la prenda pretoria (Boletín N° 12.917-03)**

18 de Diciembre de 2019



COMISIÓN  
PARA EL MERCADO  
FINANCIERO

## Aspectos generales

- Se valoriza el Proyecto dentro de una agenda de trato justo para clientes.
- En términos generales, el mercado del crédito hipotecario ha tenido una evolución positiva en términos de acceso, costos y riesgos acotados.
- Se comparte el problema del endeudamiento sin perjuicio que este tipo de deuda aumenta -en general- el bienestar de las personas (en la medida que cumpla con los estándares de un endeudamiento responsable).
- Dicho lo anterior, se coincide que el proceso de remates no funciona de acuerdo a las mejores prácticas, por lo que requiere perfeccionamientos, reglamentando adecuadamente sus requisitos y condiciones.
- En este sentido, se advierte que los mayores espacios de mejora se deberían centrar en el perfeccionamiento de los mecanismos de remate y las condiciones para el ejercicio de los derechos del deudor, más que en promover la prenda pretoria como una obligación.

# Comisión para el Mercado Financiero

## Mandato Legal

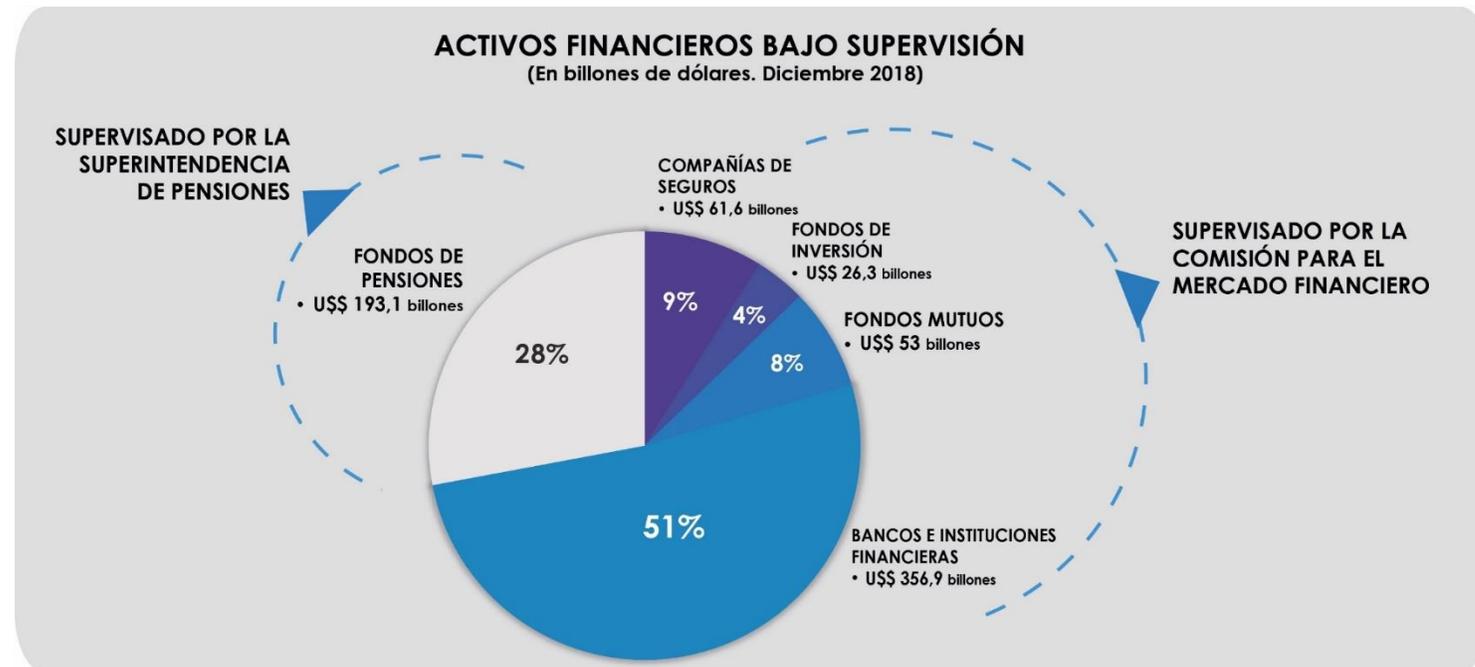
*Velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero, facilitando la participación de los agentes de mercado y promoviendo el cuidado de la fe pública, en resguardo de los inversionistas, depositantes y asegurados*



# Nueva institucionalidad de la Comisión

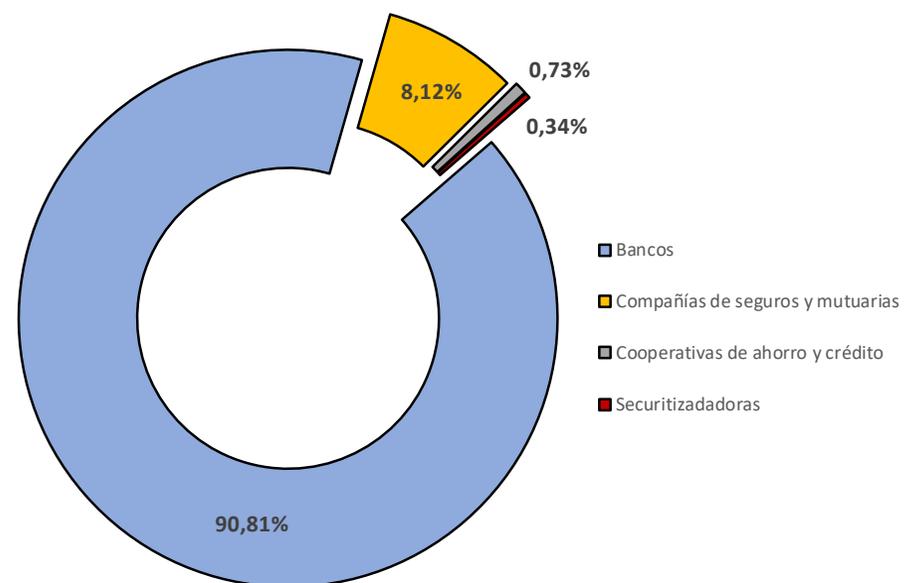
## Supervisor integrado

- A contar del 1° de Junio, la **Comisión** **asumió las funciones y atribuciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF)**, materializándose la integración institucional dispuesta por Ley N°21.130 que Moderniza la Legislación Bancaria.
- Por tanto, la **Comisión es ahora también el supervisor del mercado bancario**, y le corresponde la supervigilancia de cerca del 72% de los activos financieros de Chile.



## En la oferta de financiamiento habitacional participan diversos tipos de entidades

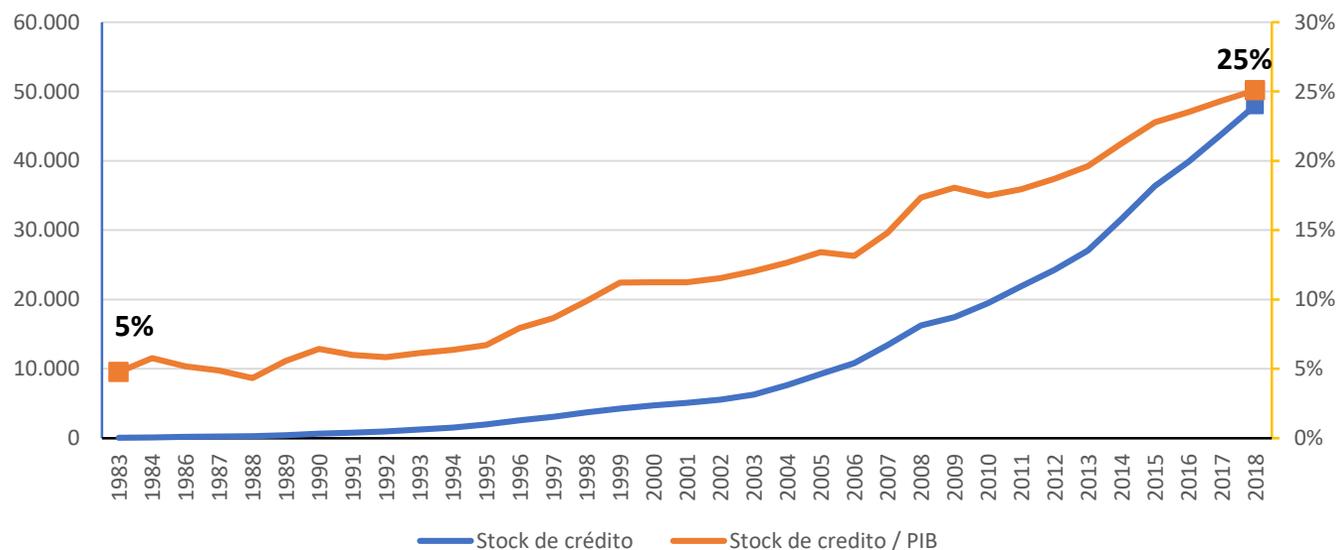
Financiamiento hipotecario para la vivienda:  
Participaciones de mercado por tipo de oferente de crédito  
(stock de crédito como porcentaje del total)



Fuente: IEF 2018, segundo semestre. BCCH

# El mercado hipotecario habitacional se ha expandido de manera significativa durante las últimas décadas

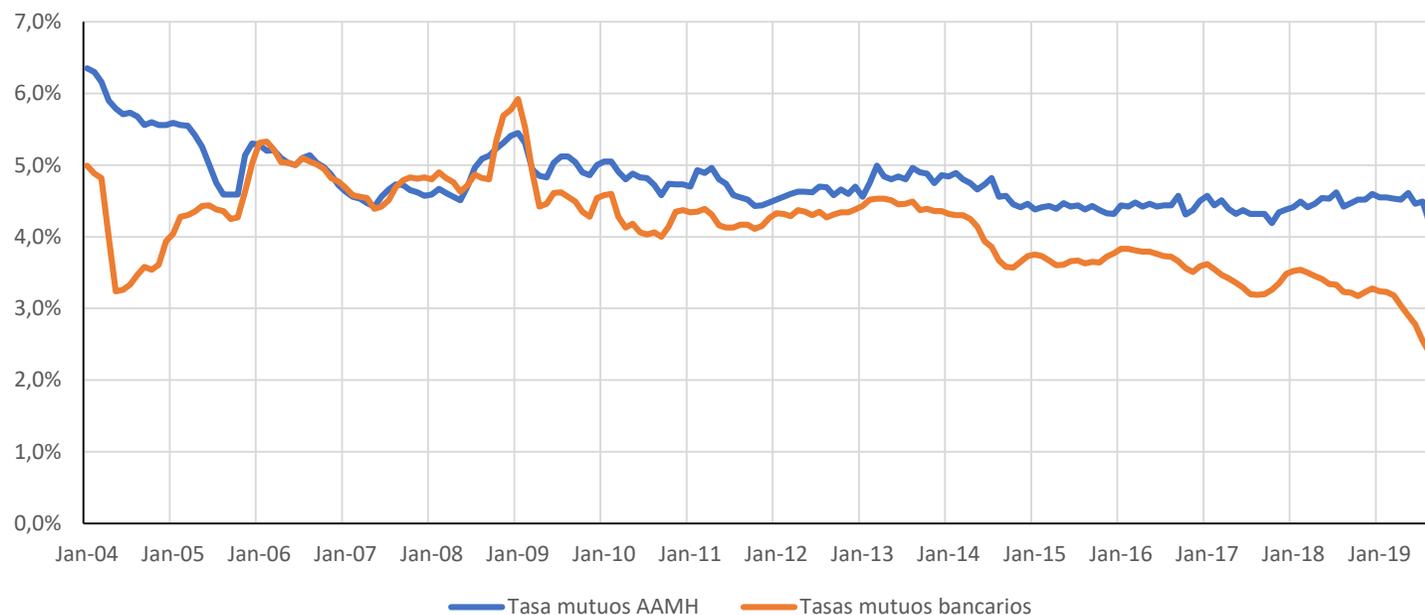
Evolución de las colocaciones bancarias para la vivienda  
(miles de millones de pesos, porcentaje)



Fuente: CMF

# Las tasas de interés de los créditos para la vivienda se encuentran en un nivel bajo

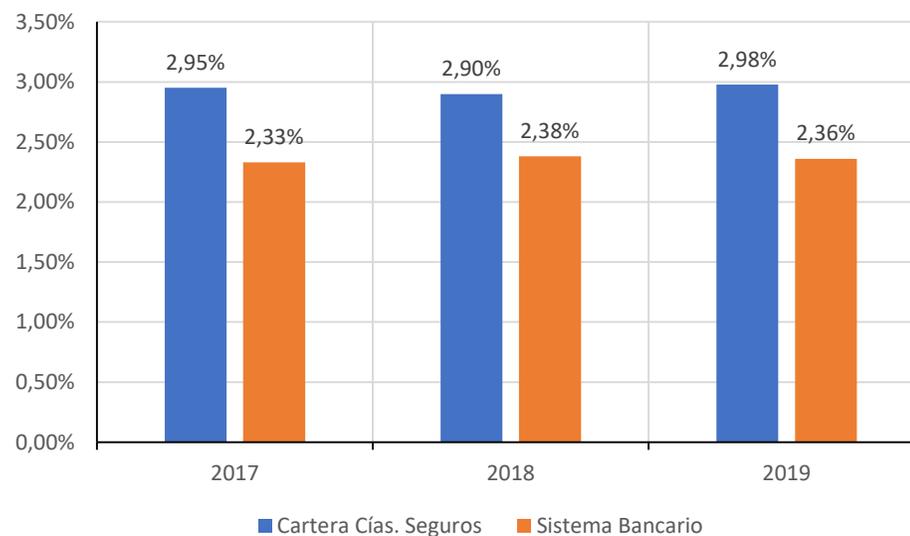
Tasas de interés asociadas a financiamiento bancario habitacional  
(tasas anuales reajustables en UF)



Fuente: BCCH y CMF

# La cartera hipotecaria para la vivienda tiene un riesgo acotado y estable

## Mora de 90 días o más: créditos hipotecarios para la vivienda

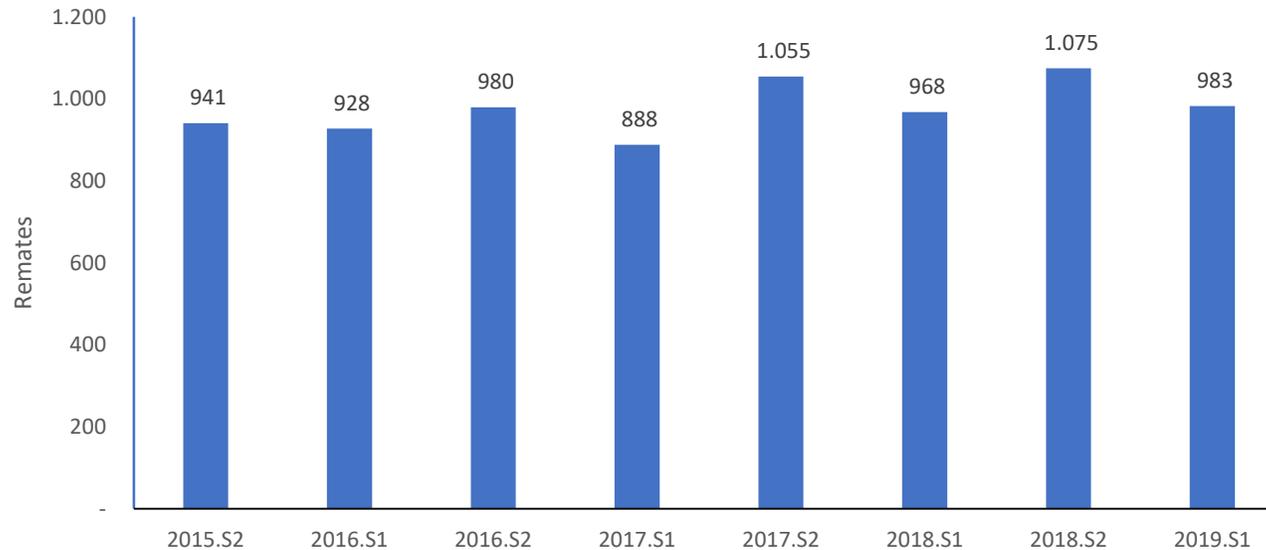


Datos a octubre de cada año

Fuente: CMF

# El número de remates se mantiene estable y acotado

Remate de garantías en créditos hipotecarios bancarios para la vivienda  
(número de remates)



Bajo los actuales mecanismos de remate, no existen incentivos para el acreedor de obtener un valor que sea cercano al comercial.

El incentivo se centra en el pago de la deuda, que en la mayoría de los casos es inferior al valor comercial.

$$[\text{Remates por semestre} / \text{Total de créditos stock}] = 983 / 1.582.446 = 0,06\%$$

## **Principales contenidos del Proyecto de Ley**

- I. Mejores condiciones para el ejercicio del derecho de defensa del deudor
- II. Perfeccionamiento del mecanismo de remate
- III. Aplicación de la Prenda Pretoria

## I. Mejores condiciones para el ejercicio del derecho de defensa del deudor

- Es **positiva** la modificación de los plazos propuestos en el proyecto, en la medida que permitan un adecuado ejercicio de los derechos del deudor.

## II. Perfeccionamiento del mecanismo de remate

- La iniciativa apunta en el sentido correcto en cuanto a la necesidad de perfeccionar los actuales mecanismos de remate.
- Los objetivos se orientan a obtener mejores resultados para el deudor, mejorar transparencia y entregar garantías de procesos adecuados.
- Es **positivo** utilizar como referencia el **valor comercial** de los inmuebles, ya que protege al deudor, al igual que con la modificación de los plazos, para lograr una adecuada difusión e interés en el mismo.
- Sin perjuicio de lo anterior, es necesario **calibrar** los porcentajes considerados para los posteriores remates, a fin de lograr su conclusión.
- El proceso debería permitir que finalmente se pueda ejecutar la garantía en un plazo razonable, en caso contrario se podría afectar su eficacia en cuanto mitigador de riesgos para efectos de cargos de capital (Basilea III) y provisiones. Lo anterior puede impactar en el costo de financiamiento para los deudores.

Para que la garantía hipotecaria sea admisible para efectos de reducir provisiones y cargos por capital, el Comité de Basilea requiere que “sea exigible jurídicamente frente al garante en una jurisdicción donde este posea bienes ejecutables mediante fallo judicial”.

### III. Aplicación de la Prenda Pretoria

- Esta obligación conllevaría que bancos y compañías de seguros (mutuarias) realicen actividades que se alejan de sus giros principales establecidos por ley, expandiéndose a otros negocios que la ley y normativa tratan de forma **excepcional y transitoria**.
- La gestión de bienes en prenda pretoria, además de igualmente requerir que el deudor abandone su inmueble, puede implicar dificultades en cuanto administración de estos bienes:
  - Por ejemplo, respecto a la determinación de costos asociados a esa administración (incluidos posibles seguros)
  - Plazos inciertos para su resultado, al depender -entre otros factores- de las condiciones de mercado que pueden variar en el tiempo, incluyendo posibles vacancias temporales en períodos de menor demanda
- La obligatoriedad de la prenda pretoria reduce la fortaleza de las garantías hipotecarias, con los consecuentes impactos en cargos de capital y provisiones por riesgo de crédito.
- El proyecto no distingue entre el stock de operaciones y flujos futuros, teniendo el stock condiciones ya definidas bajo actual marco legal y normativo.

**Por ello, es recomendable centrar la iniciativa en las reglas que se proponen para mejorar el ejercicio de los derechos del deudor, la transparencia y publicidad del proceso, así como el perfeccionamiento del mecanismo de remate, orientándose a obtener valores razonables que beneficien al deudor.**

**Proyecto que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil para establecer el avalúo comercial de los bienes raíces como mínimo de las subastas y proteger la vivienda única de los deudores que indica por medio de la prenda pretoria (Boletín N° 12.917-03)**

18 de Diciembre de 2019



COMISIÓN  
PARA EL MERCADO  
FINANCIERO