

A *Señor Julio Tapia*



Santiago, 14 de Diciembre de 1990.

Excmo. Señor
Presidente de la República
Don PATRICIO ALYWIN AZOCAR
Presente

Ref.: Su carta de 28.11.90.

Estimado Presidente:

Acuso recibo de su comunicación de 28 de noviembre pasado, referida a la situación de don Tulio Tapia Medel, que paso a explicarle después de haber recibido del Banco Sud Americano la información requerida:

- 1) El Sr. Tapia compró el local comercial en La Cisterna el día 2 de Septiembre de 1981 al precio de UF. 651,84 (\$ 772.039 : 1.184,4 valor UF. al 22.6.81) pagando al contado UF. 171,84 y el saldo de UF 480 con un crédito del Banco a 10 años a una tasa de 12% anual (8% interés + 4% comisión) en dividendos mensuales de UF. 6,6542 que correspondían a un 22,52% de sus ingresos declarados.

Hoy la propiedad está tasada por dos peritos en UF. 369,53 y por lo tanto el Sr. Tapia tiene a esta fecha una pérdida potencial comercial por diferencia de precio de UF. 282,31 (UF. 651,84 - UF. 369,53) equivalente a \$ 1.979.674.

Esta es la típica situación de las personas que adquirieron propiedades en la época del boom y que hoy las conservan a un precio depreciado. Esto puede revertirse sólo con una valorización futura de la propiedad superior al índice I.P.C., lo cual es altamente improbable en los locales comerciales de que se trata en este caso.

- 2) El Sr. Tapia no pudo pagar 18 dividendos entre Enero de 1982 y Junio de 1983; 5 dividendos entre Febrero y Junio de 1984 y 4 dividendos entre Septiembre y Diciembre de 1990; totalizando 27 dividendos impagos que obviamente aumentaron el saldo de su deuda en las respectivas oportunidades. En las dos primeras acumulaciones de

deudas impagas el Sr. Tapia se acogió a las renegociaciones ofrecidas por el Banco Central lo que le permitió rebajar el interés de 12% a 4% anual y que su dividendo mensual bajara de UF. 6,6542 a UF. 4,72.

Naturalmente que esto constituyó un alivio a costa de postergar el problema extendiendo la deuda a mayor plazo, quedando con la sensación de que lleva mucho tiempo pagando, olvidando quizás, el incremento de la deuda por los períodos no cancelados, y que aún le resta un saldo cuya última cuota producto de las renegociaciones vence el año 2001.

La causa de esta situación, también típica de una parte de los deudores con deuda de arrastre reprogramadas es que tuvieron una disminución de sus ingresos, que como en el caso del Sr. Tapia, disminuyó de UF. 29,55 a UF. 5 (\$ 20.500 pensión de jubilación y \$ 15.000 arriendo local = \$ 35.000).

- 3) Como puede apreciarse el sistema mismo de financiamiento ha sido neutral en este caso que se ha derivado de una pérdida del valor comercial de la propiedad y de una disminución del ingreso de la persona.
- 4) Las posibles líneas de solución para el Sr. Tapia serían que negociara con el Banco una dación en pago de la propiedad o que el Banco voluntariamente lo incluyera en la renegociación prevista por la Ley 19.003 para los deudores con demanda judicial que permite una condonación de la diferencia entre el valor de la propiedad y el monto de la deuda vigente y de los intereses moratorios.

El Sr. Tapia puede llamarme para ponerlo en contacto con el Banco.

Cordialmente,



JOSE FLORENCIO GUZMAN C.
SUPERINTENDENTE DE BANCOS
E INSTITUCIONES FINANCIERAS