

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

| | | | | | |
|--------------------|--------------------------|--------|-------------------------------------|--------|--------------------------|
| REPUBLICA DE CHILE | | | | | |
| PRESIDENCIA | | | | | |
| REGISTRO Y ARCHIVO | | | | | |
| NR. | 92/15868 | | | | |
| A: | 16 JUL 92 | | | | |
| P.A.A. | <input type="checkbox"/> | R.C.A. | <input type="checkbox"/> | F.W.M. | <input type="checkbox"/> |
| C.B.E. | <input type="checkbox"/> | M.L.P. | <input type="checkbox"/> | P.V.S. | <input type="checkbox"/> |
| M.T.O. | <input type="checkbox"/> | EDEC | <input checked="" type="checkbox"/> | J.R.A. | <input type="checkbox"/> |
| M.Z.C. | <input type="checkbox"/> | CHC | | | |

ARCHIVO

Oficio N° 839

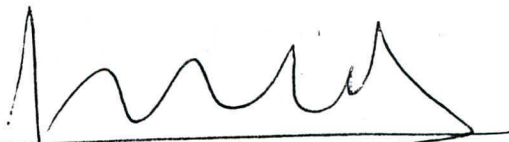
VALPARAISO, 14 de julio de 1992.


Cúpleme devolver a V.E. el proyecto de ley -iniciado por Mensaje N° 63-324- que crea un Fondo de Compensación de Dividendos Hipotecarios para la Vivienda.

A S. E. EL
PRESIDENTE
DE LA
PÚBLICA

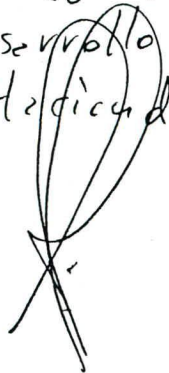
Lo que tengo a honra decir a V.E., en respuesta a vuestro oficio N° 166-324, de 7 de julio del año en curso.

Dios guarde a V.E.


~~JOSE ANTONIO VIERA-GALLO QUESNEY~~
Presidente de la Cámara de Diputados


CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

Sesión 14.
7 Julio 1992
A la Comisión de Vivienda,
Desarrollo Urbano y de la
de Higienda.



A S.E. EL
PRESIDENTE DE
LA H. CAMARA
DE DIPUTADOS

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE
DE LA REPUBLICA CON EL QUE
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE
CREA EL FONDO DE COMPENSACION
DE DIVIDENDOS HIPOTECARIOS
PARA LA VIVIENDA.

Santiago, Junio 3 de 1992.

MENSAJE N° 63 - 324/

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS:

Como es de conocimiento público, el Supremo Gobierno ha ido adoptando desde que asumió su mandato, diversas medidas destinadas a resolver o paliar las situaciones de arrastre que han afectado a diversos sectores de los deudores hipotecarios de la vivienda.

Es así como durante el año 1991 se dió solución a los problemas de 320.000 deudores SERVIU y a 22.000 deudores hipotecarios del sector bancario, a todo lo cual se sumará una proposición de ley para atender los problemas de arrastre de alrededor de 50.000 deudores Ex-ANAP y Cajas de Previsión.

Durante el transcurso del estudio y trámite legal de las iniciativas anteriores el Gobierno planteó la necesidad de abordar hacia el futuro la situación de los deudores de la vivienda que con motivo de variaciones significativas entre el índice de reajuste de las remuneraciones y el de la Unidad de Fomento que rige su deuda, pudieren no estar en condiciones de pagar oportunamente su dividendo en base a esta última. Se formuló entonces las bases de un fondo de compensación de dividendos que era necesario complementar con un sistema de seguro de cesantía para el pago de los mismos.

Habiéndose terminado los estudios para el establecimiento de un seguro de cesantía que deberán pactar las instituciones aseguradoras con las instituciones financieras, corresponde someter a la aprobación del Congreso Nacional, el proyecto referido en este Mensaje que contiene las siguientes materias.

En el Art. 1° se crea el Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda, destinado a refinanciar a los Bancos y Sociedades Financieras las diferencias entre el



WLL.
3-6-92
1605

dividendo reajustado según el índice de remuneraciones pagado por el deudor cuando es inferior al adeudado en Unidades de Fomento.

El artículo 2º señala la forma en que se integra el patrimonio del Fondo; el artículo 3º indica que éste será administrado por la Tesorería General de la República y el artículo transitorio faculta al Presidente de la República para hacer el aporte presupuestario correspondiente.

El artículo 4º establece que al sistema de refinanciamiento acceden las propiedades cuya tasación original no supere las UF 2.000 y el crédito no exceda las UF 1.200.

El artículo 5º establece la forma de determinar la diferencia refinanciable; el artículo 6º fija las fechas de contratación del crédito o el mes de Enero de cada año como aquellas en que se podrá invocar el beneficio; y el artículo 7º señala que tal diferencia será pagada por el deudor a contar de la fecha de vencimiento del crédito original con un interés igual al de los instrumentos que emita el Fondo para financiarla más un 2% de comisión.

El artículo 8º ordena a la institución financiera el envío a Tesorería mensualmente de la nómina de las operaciones, y el Fondo las refinanciará trimestralmente, con los recursos provenientes de la colocación de bonos y otros títulos de deuda según lo dispuesto en el artículo 9º.

El artículo 10º establece la norma habitual en las reprogramaciones de que los documentos en los que ellas consten modifican de pleno derecho el título del respectivo crédito y que los actos y contratos que deban celebrarse estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas.

Finalmente, el artículo 11º determina que las normas de la Ley se aplicarán a los créditos ya otorgados en el pasado y se extienden a las obligaciones originadas en la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo y en las Instituciones Previsionales.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, con urgencia en todos sus trámites constitucionales - incluidos los que correspondiere en el H. Senado - la que para los efectos de los artículos 26 y siguientes de la Ley Nº 18.918 Orgánica

Constitucional del Congreso Nacional, califico de "simple", el siguiente:

PROYECTO DE LEY:

Artículo 1º.- Créase el "Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda", en adelante "el Fondo", destinado a refinanciar, a los bancos y sociedades financieras que hayan concedido préstamos para la adquisición o construcción de una vivienda, las diferencias que se produzcan en un mismo período, entre la suma que corresponda pagar a los deudores al momento de contratar el crédito por concepto de los dividendos pactados en unidades de fomento y la que se determine, conforme al aumento que experimenten las remuneraciones en los términos y condiciones fijados en esta ley.

Artículo 2º.- El patrimonio del Fondo estará formado por:

a) Los aportes fiscales que establezcan las Leyes de Presupuesto;

b) El producto de las inversiones que realice el Fondo, y

c) Los ingresos que reciba con motivo del pago que efectúen los bancos y sociedades financieras del refinanciamiento que les otorgó el Fondo.

El Fondo estará facultado para invertir sus recursos en instrumentos emitidos por instituciones financieras o en títulos o valores del Estado que sean de fácil liquidación.

Artículo 3º.- El Fondo será administrado por la Tesorería General de la República.

El administrador del Fondo deberá efectuar un balance anual de sus operaciones.

Artículo 4º.- Podrán optar al financiamiento del Fondo los bancos y sociedades financieras que hayan concedido préstamos para la adquisición o construcción de una vivienda, cuyo monto original no exceda de 1.200 unidades de fomento y siempre que el valor de tasación de la vivienda para los efectos de conceder el crédito original no supere a

2.000 unidades de fomento a la fecha de su otorgamiento.

Podrá acceder al beneficio indicado el deudor que posea sólo un inmueble destinado a vivienda, lo que se acreditará mediante declaración jurada.

Artículo 5º.- El financiamiento del Fondo se otorgará al banco o sociedad financiera que lo solicite, siempre que el reajuste del monto del dividendo del préstamo pactado en Unidades de Fomento que le corresponda pagar al deudor en un período, resulte superior al reajuste que tendría el dividendo determinado en el mismo período según el Índice General de Remuneraciones.

En todo caso, este beneficio no podrá utilizarse durante el primer año de vigencia del préstamo, por las diferencias que puedan producirse en ese período y tampoco podrá utilizarse para diferencias de montos menores determinadas en las normas de aplicación del beneficio que dicte la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Para este efecto las instituciones financieras acreedoras deberán indicar en el aviso de cobranza el monto de cada dividendo según el reajuste pactado en el contrato y el que le correspondería pagar al deudor si se aplicara como sistema de reajuste el índice general de remuneraciones que determina el Instituto Nacional de Estadísticas.

Artículo 6º.- Para acogerse a este beneficio, el deudor podrá solicitarlo al banco o sociedad financiera que a su vez haya obtenido el refinanciamiento. El derecho podrá ejercerse al momento en que se conceda el crédito hipotecario o dentro del mes de enero de cada año calendario del servicio del préstamo. El beneficio podrá renunciarse por el deudor en cualquier momento, pero no podrá obtenerlo nuevamente en relación con la misma vivienda.

Artículo 7º.- En el evento contemplado en el artículo 5º, el deudor podrá pagar el dividendo que resulte de aplicar el reajuste del Índice General de Remuneraciones. La cantidad que corresponda de restar al monto de cada dividendo pactado en Unidades de Fomento el monto inferior que resulte de aplicar el índice general de remuneraciones, deberá ser pagada por el deudor a contar de la fecha de vencimiento del crédito

original o de sus prórrogas en Unidades de Fomento. Se aplicará en este caso una tasa de interés equivalente a la devengada por los instrumentos referidos en el artículo 9º, más una comisión del 2%, ambas anuales, que se calcularán sobre el saldo adeudado en virtud de los dividendos adicionales y sólo desde la fecha en que deban pagarse tales dividendos. En todo caso, para gozar del beneficio indicado en este artículo, el deudor deberá encontrarse al día en el pago de sus dividendos.

Artículo 8º.- El Fondo refinanciará a la institución acreedora la parte del dividendo que se rebaje como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior, conforme al valor de la unidad de fomento en forma trimestral. Las instituciones financieras llevarán un registro de todas las operaciones en las cuales el deudor se haya acogido al beneficio de financiamiento de parte de su dividendo por el Fondo y enviarán a lo menos mensualmente una nómina de ellas al administrador.

Artículo 9º.- Facúltase a la Tesorería General de la República para emitir bonos u otros títulos de deuda y para contratar empréstitos sea con instituciones nacionales o del exterior con el objeto de responder por el pago del financiamiento que otorga a los deudores, en caso que los recursos que mantenga sean insuficientes.

Artículo 10.- Los documentos que sea necesario otorgar para dejar constancia de las reprogramaciones de los créditos con cargo a recursos del Fondo a que se refiere esta Ley, modifican de pleno derecho el título del respectivo crédito en los términos correspondientes a la renegociación de que se trate, sin que sea necesario dar cumplimiento a ninguna otra solemnidad, formalidad o inscripción. El título así modificado conservará su fuerza ejecutiva y su liquidez, como asimismo todas sus garantías, hasta el cumplimiento íntegro de la obligación modificada.

Los actos y contratos relativos a la renegociación estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas establecido en el Decreto Ley N° 3.475, de 1980.

Artículo 11.- La presente Ley regirá desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial y sus normas se

aplicarán también a los dividendos de los créditos ya otorgados que reúnan los requisitos fijados en los artículos 1º, 5º y 6º. Quedan comprendidas también las obligaciones en favor de bancos y sociedades financieras que cumplan las condiciones señaladas en los mismos artículos que fueron adquiridas por dichas entidades financieras a la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo y a las instituciones previsionales.

Artículo Transitorio.- Se faculta al Presidente de la República para poner a disposición del Fondo que se crea en esta Ley el aporte a que se refiere la letra a) del artículo 2º con cargo a la Ley de Presupuesto."

Dios guarde a V.E.,


PATRICIO AYLWIN AZOCAR
Presidente de la República


ALEJANDRO FOXLEY RIOSECO
Ministro de Hacienda



03.0793

REPUBLICA DE CHILE

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION DE PRESUPUESTOS

ORD. Nº 347

MAT.: Proyecto de ley que crea el Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda.

SANTIAGO, - 2 JUL 1992

DE : DIRECTOR DE PRESUPUESTOS

AL : SR. JEFE DIVISION JURIDICO-LEGISLATIVA
MINISTERIO SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

Cúpleme remitirle adjunto el Informe Técnico del Mensaje Nº 63-324 con el que se inicia el proyecto de ley que crea el Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda.

Saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]
JOSE PABLO ARELLANO MARIN
Director de Presupuestos

Reg. 180/HH
02.07.92

PALACIO DE LA MONEDA
M 0 JUL 92 M
RECEPCION DE DOCUMENTOS
139/17



06-07-92
wbl.
1600

INFORME TECNICO

1.- FUNDAMENTOS:

El financiamiento de la vivienda es de largo plazo debido a que el precio de éstas en relación al ingreso de las personas es muy alto, por lo tanto, su adquisición requiere de condiciones de pago que sean compatibles con la capacidad de generar ingresos de las personas.

Para otorgar financiamiento de largo plazo en una economía con inflación, y en presencia de fluctuaciones inflacionarias, es necesario garantizar que los aumentos en el nivel de precios no afectarán a quienes proveen de esos recursos, ofreciéndoles retribuciones que garanticen una tasa de interés por sobre la inflación, sin que, de este modo los oferentes de fondos deban asumir el riesgo inflacionario. En caso contrario, existen pocos interesados en proveer recursos financieros de largo plazo.

En el caso de nuestro país, los créditos para vivienda en los últimos 30 años han tenido incorporada alguna forma de reajustabilidad. Los préstamos que se otorgan desde fines de la década del setenta usan para su financiamiento preferentemente la emisión de letras de crédito en Unidades de Fomento (U.F.).

Desde el punto de vista del deudor hipotecario, el sistema de financiamiento en unidades reajustables, UF, significa que éste deberá devolver el valor real de los recursos más la tasa de interés convenida. En condiciones económicas normales, en que las remuneraciones, y en general el ingreso de las personas, aumentan a un ritmo superior a la inflación, las deudas hipotecarias representan una proporción levemente decreciente del ingreso, por tanto, salvo situaciones individuales, los deudores no tienen problemas para cumplir sus compromisos.

Sin embargo, cuando la economía entra en fases contractivas, esta evolución armónica entre ingresos y precios puede modificarse, provocando en ocasiones dificultades a los deudores hipotecarios para cumplir sus compromisos. Por ejemplo, eso ocurrió entre los años 1982 y 1984.

Por otra parte, como las deudas de vivienda usualmente constituyen una proporción importante del ingreso de las personas -la normativa vigente limita que los dividendos por préstamos con letras de crédito sean superiores al 25% del ingreso- la disminución en los ingresos reales que se produzcan en un período pueden ocasionar una morosidad en los créditos hipotecarios de vivienda más prolongada, debido a que la mora derivada de la caída en las remuneraciones se extiende hasta que los ingresos se recuperen lo suficiente para absorberla. Ello conlleva problemas para los deudores, y en la medida en que éstos se generalizan, alteran el funcionamiento del financiamiento de la vivienda.

Considerando los antecedentes descritos se ha estimado necesario crear un mecanismo que se denomina "Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios", que permita re-financiar parte de los dividendos hipotecarios, cuando, bajo determinadas circunstancias, las remuneraciones reales hayan experimentado disminuciones que dificulten el pago del total de los dividendos, de modo tal de facilitar el cumplimiento de las obligaciones hipotecarias y el normal funcionamiento del financiamiento de la vivienda.

Se ha tenido presente que el Fondo de Compensación debe cumplir con las características siguientes:

- a) Reforzar la canalización de recursos al financiamiento a la vivienda, facilitando el cumplimiento de los pagos por parte de los deudores cuando debido a las condiciones económicas generales las remuneraciones reales se deterioren significativamente;
- b) Implementar un mecanismo consistente con la operatoria actual del financiamiento de la vivienda, a fin de evitar distorsionar su funcionamiento.
- c) El mecanismo debe ser simple y eficiente, con costos operativos mínimos, a fin de no traspasar éstos a los agentes económicos privados, ni al Estado.
- d) El Fondo será de acceso voluntario para los deudores, y los recursos otorgados deben ser pagados al final del crédito, con una tasa de interés que refleje el costo real del financiamiento.

2.- DESCRIPCION:

Al Fondo de Compensación de dividendos tienen acceso las instituciones financieras por los créditos concedidos para la adquisición o construcción de viviendas cuyo monto original no exceda de UF 1.200, y siempre que el valor de tasación de la vivienda a la fecha del otorgamiento no exceda de UF 2.000. Las normas contenidas en el Proyecto se aplicarán también a los créditos ya otorgados que reúnan los requisitos fijados en la Ley y a las obligaciones en favor de los bancos y financieras que fueron adquiridas a la ex ANAP.

El objetivo del Fondo es establecer un mecanismo que facilite el cumplimiento de las obligaciones hipotecarias cuando la variación de los precios y las remuneraciones produzcan caídas en los ingresos reales en comparación a la situación original. Si por la distinta evolución del índice de precios y de remuneraciones, en algún momento durante la vigencia del crédito, el dividendo sobrepasa la proporción que representaba del ingreso declarado al contratar el préstamo, debidamente reajustado éste último por el índice general de remuneraciones, se podrá acceder automáticamente al financiamiento otorgado por este Fondo por la diferencia.

A cada deudor de una institución financiera que se incorpore a este mecanismo, se le calculará al momento de obtener el crédito, el monto del dividendo en UF, y en Índice de Remuneraciones (I.R.). En el primer mes, ambos dividendos convertidos por el respectivo valor de la UF y el IR, entregarían un dividendo por idéntico valor en pesos. En el futuro la UF y el IR no necesariamente evolucionarán de igual forma, dando origen a las siguientes situaciones posibles en cada uno de los meses en que corresponda pagar el dividendo:

- a) Por variación de la UF, y el IR, el dividendo en UF es menor que el dividendo en IR, en cuyo caso el deudor pagará su dividendo expresado en UF, sin que se requiera financiamiento del Fondo;
- b) La variación de la UF es igual a la del IR. (al igual que en el mes inicial), en cuyo caso ambos dividendos son idénticos. Al igual que en el caso anterior no se requiere financiamiento del Fondo;
- c) La variación de la UF y del IR, llevan a que el dividendo en UF sea mayor que el dividendo en IR, en cuyo caso el deudor pagará el monto indicado por el dividendo en IR, accediendo automáticamente al financiamiento del Fondo por la diferencia entre el valor de ambos dividendos. Este refinanciamiento del Fondo de Compensación operará como un redescuento a las instituciones financieras por las diferencias señaladas.

Por razones de carácter práctico, se ha estimado conveniente abrir el acceso al Fondo para los dividendos a pagar a partir del segundo año del crédito, y en esos casos tal acceso se producirá cuando las diferencias en el dividendo calculado en UF e IR superen un monto que determinará la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Los fundamentos de estas disposiciones son evitar que se produzcan financiamientos del Fondo por diferencias muy pequeñas entre ambos dividendos, generando costos operativos que superan la cantidad refinanciada lo que haría al Fondo ineficiente.

Las diferencias por las que se tenga acceso al Fondo a lo largo de la vida del crédito, se expresarán en UF, y serán prorrogadas con financiamiento del Fondo hasta el final del período pactado originalmente, a una tasa de interés anual igual a la de los refinanciamientos más un 1%, desde la fecha en que se otorgó el refinanciamiento. Este recargo de un 1% permitirá cubrir los costos operacionales de las instituciones financieras derivado de la aplicación del mecanismo descrito, así como el costo financiero de los recursos entre el momento en que el deudor accedió al menor pago del dividendo y aquel en que la Tesorería reembolse los recursos. Al momento de empezar a servir esta obligación, las instituciones financieras podrán cobrar adicionalmente una comisión de 2%. Esta comisión equivale a la que usualmente cobran las instituciones financieras al otorgar un crédito hipotecario pero está limitada a un máximo de 3%. Por ser la Tesorería General de la República quién refinancia las diferencias, la tasa de interés debería ser similar a la que usualmente tienen sus papeles.

El Fondo, como se señala en el Art. 2º del Proyecto de Ley, se financiaría con el aporte fiscal que se consulte anualmente en la Ley de Presupuesto.

El financiamiento de las diferencias que se produzcan entre los dividendos en UF e IR, serán refinanciados a las instituciones financieras por parte del Fondo periódicamente. Esto permite que el deudor pague directamente, cuando corresponda, el valor de su dividendo en IGR en el banco o financiera con la que contrató el crédito, y que ésta recupere la diferencia en Tesorería. De esta forma, la deuda y la relación contractual del deudor será siempre con la institución financiera, la cual deberá reembolsar los recursos al Fondo. Para gozar del beneficio señalado, el deudor deberá encontrarse al día en el pago de sus dividendos.

El Fondo de Compensación de dividendos no altera el actual financiamiento de los créditos hipotecarios, ya que las deudas seguirán expresadas en UF., y serán pagaderas en esa unidad, por lo tanto no se dificultará la canalización de ahorros para el financiamiento de la vivienda. Por el contrario, al crearse el mecanismo descrito se incorpora un incentivo adicional para los oferentes de créditos hipotecarios ya que se resfuerza la capacidad de pago de los deudores.

Los costos de operación del Fondo son muy reducidos, ya que no se requiere de personal de dedicación exclusiva a él, aprovechándose la actual dotación de recursos materiales y humanos de la Tesorería General de la República, la que podría requerir de algún refuerzo, pero de menor costo. Por su parte, los recursos financieros para dar cumplimiento al Fondo son reembolsables.

3.- ANALISIS DE CASOS.

En el anexo de este informe se incluyen tres simulaciones simplificadas de la situación de un deudor teórico, que obtiene un crédito a 12 años, por UF 1.000 a una tasa de interés del 10%. En el escenario 1 se produce una caída fuerte de las remuneraciones en el año 4 del crédito, comportándose el resto del período de manera más o menos normal. En el escenario 2, se produce una caída de remuneraciones de igual intensidad a la anterior pero ella ocurre en el año 1 del crédito, comportándose el resto del período de manera normal. Finalmente, en el escenario 3 se supone una caída moderada de remuneraciones al principio, un crecimiento en los años siguientes de carácter normal y una caída fuerte en el año 12. Se calcula en cada uno de los casos supuestos, si el deudor tendría acceso al Fondo y el número de meses adicionales que requeriría para devolver esos recursos, pagando dividendos iguales a los originales. Los resultados pueden resumirse como sigue:

| Escenario | Años de caída de las remuneraciones | | Acceso al Fondo en años | Número de meses adicionales para el pago del refinanciamiento al Fondo |
|-----------|-------------------------------------|----------|-------------------------|--|
| | Fuerte | Moderada | | |
| I | 4 al 6 | --- | --- | 0 |
| II | 1 al 3 | --- | 2 al 9 | 28,2 |
| III | 12 | 1 al 2 | 2 al 5 | 5,5 |

Se incluye además en cada uno de los tres escenarios una estimación, utilizando los datos reales de 1991 sobre el número de deudores y el volumen de las operaciones, el monto total que sería refinanciado en cada caso hipotético por el Fondo para el conjunto de los deudores hipotecarios.

ANALISIS DE CASOS

ESCENARIO-1

Comprende un crédito a 12 años, aplicando variaciones simuladas en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y en el Índice de Remuneraciones (IR). Se elige este ciclo por incluir situaciones en que la variación del IR es inferior a la variación del IPC en algunos años y que, por lo tanto, podrían producir futuras desestabilizaciones entre los ingresos de los deudores y sus obligaciones hipotecarias contraídas en UF.

En el caso de este escenario se produce una evolución desfavorable de las remuneraciones en comparación con los precios, en los años 4, 5 y 6, pero como esa caída no supera la evolución positiva de las remuneraciones acumulada en los primeros tres años, el deudor no requiere refinanciamiento del Fondo

| AÑO | INDICE UF | INDICE IR | DIV. UF UF | DIV. UF \$ | DIV. IR \$ | DIFERENCIAL NEGATIVO | DIF. ACUM. NEGATIVO | DEUDA ADIC. ACUMULADA | PLAZO ADIC. MESES |
|-----|-----------|-----------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) = (5) - (4) UF | (7) UF | (8) UF | (9) |
| 0 | 100,00 | 100,00 | 11,61 | 1.161,05 | 1.161,05 | 0,00 | | | |
| 1 | 138,90 | 153,10 | 11,61 | 1.612,70 | 1.777,57 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 2 | 182,24 | 208,98 | 11,61 | 2.115,87 | 2.426,39 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 3 | 199,55 | 252,03 | 11,61 | 2.316,87 | 2.926,22 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 4 | 240,86 | 264,89 | 11,61 | 2.796,47 | 3.075,46 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 5 | 296,49 | 312,56 | 11,61 | 3.442,45 | 3.629,04 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 6 | 364,69 | 369,76 | 11,61 | 4.234,21 | 4.293,16 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 7 | 460,96 | 476,26 | 11,61 | 5.352,04 | 5.529,58 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 8 | 541,17 | 570,55 | 11,61 | 6.283,30 | 6.624,44 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 9 | 657,52 | 696,65 | 11,61 | 7.634,21 | 8.088,44 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 10 | 741,03 | 818,56 | 11,61 | 8.603,75 | 9.503,92 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 11 | 899,61 | 1.024,84 | 11,61 | 10.444,96 | 11.898,91 | 0,00 | 0 | 0 | |
| 12 | 1.145,20 | 1.371,23 | 11,61 | 13.296,43 | 15.920,74 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

NOTAS:

- (1) Índice de la variación simulada por el Índice de Precios al Consumidor.
- (2) Índice de la variación simulada por el Índice de Remuneraciones.
- (3) Dividendo calculado para un préstamo inicial de 1.000 UF, con tasa anual de 10% incluida comisión, plazo de 144 meses.
- (4) El dividendo UF convertido a pesos con el Índice UF.
- (5) Se inicia con el mismo dividendo UF del momento cero, convertido a pesos. A partir de ese momento, se corrige con IR.
- (6) Selecciona sólo los diferenciales negativos entre ambos dividendos, lo que equivale a presentar las situaciones en que el dividendo UF supera al dividendo IR. Supone, por simplicidad, que el diferencial observado en el mes de diciembre es el mismo que se ha producido en los 12 meses del año.
- (8) Son los diferenciales negativos recargados en un costo financiero de tasa de interés anual de 7% y una comisión de 1% anual. Al momento de servir el crédito, se supone una tasa general de 10%, la que se descompone en 7% de interés y 3% de comisión. Estas tasas son arbitrarias y sirven sólo a modo de ejemplo.
- (9) Representa el número de dividendos adicionales que el deudor seguirá pagando, a fin de cancelar la deuda que habla acumulado con los diferenciales negativos. Este período adicional está calculado con una tasa de interés de 7% y una comisión de 3%, anuales, como ya se indicó.

ANÁLISIS DE CASOS

ESCENARIO-2

Comprende un crédito a 12 años, aplicando variaciones simuladas en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y en el Índice de Remuneraciones (IR). Se elige este ciclo por incluir situaciones en que la variación del IR es inferior a la variación del IPC en algunos años y que, por lo tanto, podrían producir futuras desestabilizaciones entre los ingresos de los deudores y sus obligaciones hipotecarias contraídas en UF.

En el caso de este escenario se produce una evolución desfavorable de las remuneraciones en comparación con los precios, en los años 1, 2 y 3, y como esa caída supera la evolución positiva de las remuneraciones de los años posteriores el deudor requiere refinanciamiento del Fondo.

| AÑO | INDICE UF | INDICE IR | DIV. UF UF | DIV. UF \$ | DIV. IR \$ | DIFERENCIAL NEGATIVO | DIF. ACUM. NEGATIVO | DEUDA ADIC. ACUMULADA | PLAZO ADIC. MESES |
|-----|-----------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) = (5) - (4) UF | (7) UF | (8) UF | (9) | |
| 0 | 100,00 | 100,00 | 11,61 | 1.161,05 | 1.161,05 | 0,00 | | | |
| 1 | 120,70 | 105,10 | 11,61 | 1.401,39 | 1.220,27 | (18,01) | 0 | 0 | |
| 2 | 148,58 | 124,02 | 11,61 | 1.725,11 | 1.439,91 | (23,03) | (23,03) | (24,03) | |
| 3 | 182,76 | 146,71 | 11,61 | 2.121,89 | 1.703,42 | (27,48) | (50,51) | (54,62) | |
| 4 | 231,00 | 188,97 | 11,61 | 2.682,07 | 2.194,00 | (25,35) | (75,86) | (85,44) | |
| 5 | 271,20 | 226,38 | 11,61 | 3.148,75 | 2.628,42 | (23,02) | (98,89) | (116,30) | |
| 6 | 329,50 | 276,41 | 11,61 | 3.825,73 | 3.209,30 | (22,45) | (121,34) | (149,03) | |
| 7 | 371,35 | 324,78 | 11,61 | 4.311,59 | 3.770,92 | (17,47) | (138,81) | (179,18) | |
| 8 | 450,82 | 406,63 | 11,61 | 5.234,27 | 4.721,20 | (13,66) | (152,47) | (207,76) | |
| 9 | 573,90 | 544,07 | 11,61 | 6.663,23 | 6.316,96 | (7,24) | (159,71) | (231,94) | |
| 10 | 797,14 | 832,97 | 11,61 | 9.255,23 | 9.671,27 | 0,00 | (159,71) | (250,49) | |
| 11 | 1.045,85 | 1.137,01 | 11,61 | 12.142,86 | 13.201,28 | 0,00 | (159,71) | (270,53) | |
| 12 | 1.145,20 | 1.371,23 | 11,61 | 13.296,43 | 15.920,74 | 0,00 | (159,71) | (292,17) | 28,20 |

NOTAS:

- (1) Índice de la variación simulada por el Índice de Precios al Consumidor.
- (2) Índice de la variación simulada por el Índice de Remuneraciones.
- (3) Dividendo calculado para un préstamo inicial de 1.000 UF, con tasa anual de 10% incluida comisión, plazo de 144 meses.
- (4) El dividendo UF convertido a pesos con el Índice UF.
- (5) Se inicia con el mismo dividendo UF del momento cero, convertido a pesos. A partir de ese momento, se corrige con IR.
- (6) Selecciona sólo los diferenciales negativos entre ambos dividendos, lo que equivale a presentar las situaciones en que el dividendo UF supera al dividendo IR. Supone, por simplicidad, que el diferencial observado en el mes de diciembre es el mismo que se ha producido en los 12 meses del año.
- (8) Son los diferenciales negativos recargados en un costo financiero de tasa de interés anual de 7% y una comisión de 1% anual. Al momento de servir el crédito, se supone una tasa general de 10%, la que se descompone en 7% de interés y 3% de comisión. Estas tasas son arbitrarias y sirven sólo a modo de ejemplo. No se consideran los diferenciales negativos del primer año por no tener derecho a refinanciamiento del Fondo.
- (9) Representa el número de dividendos adicionales que el deudor seguirá pagando, a fin de cancelar la deuda que había acumulado con los diferenciales negativos. Este período adicional está calculado con una tasa de interés de 7% y una comisión de 3%, anuales, como ya se indicó.

ESTIMACION DEL MONTO DE FINANCIAMIENTO PARA UN FUTURO FONDO DE ESTABILIZACION DE DIVIDENDOS

- 1.- Anualmente, ingresan al sistema aproximadamente 30.000 nuevos deudores para fines de vivienda. Si esos 30.000 deudores son elegibles para acceder al Fondo e inician un ciclo como el de este escenario, el segundo año del crédito demandan 310.000 UF en refinanciamiento del Fondo y terminan, al cabo de 12 años, adeudando una cifra de 3.769.000 UF.
- 2.- Para visualizar el potencial de recursos totales que eventualmente podría emitir el Fondo de Compensación de manera simple en un lapso de tiempo, se puede multiplicar el total de recursos emitidos para los deudores bajo este escenario por el número de veces (años) en que una situación similar a ésta se produjera. De esta manera, si se repitiera este escenario el número de veces indicado en la tabla, se tendría lo siguiente:

| Nº DE VECES (AÑOS) | MONTO TOTAL UF |
|--------------------|-------------------|
| 2 | 7.538.000 |
| 3 | 11.307.000 |
| 4 | 15.076.000 |

ANALISIS DE CASOS

ESCENARIO-3

Comprende un crédito a 12 años, aplicando variaciones simuladas en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y en el Índice de Remuneraciones (IR). Se elige este ciclo por incluir situaciones en que la variación del IR es inferior a la variación del IPC en algunos años y que, por lo tanto, podrían producir futuras desestabilizaciones entre los ingresos de los deudores y sus obligaciones hipotecarias contraídas en UF.

En el caso de este escenario se produce una evolución desfavorable de las remuneraciones en comparación con los precios, en los años 1 y 2, y como esa caída supera la evolución positiva de las remuneraciones de los años posteriores el deudor requiere refinanciamiento del Fondo. En el último año también se produce una caída de las remuneraciones respecto a precios, la que es compensada por las variaciones positivas de los años inmediatamente anteriores.

| AÑO | INDICE UF | INDICE IR | DIV.UF UF | DIV.UF \$ | DIV. IR \$ | DIFERENCIAL NEGATIVO UF | DIF.ACUM. NEGATIVO UF | DEUDA ADIC. ACUMULADA UF | PLAZO ADIC. MESES |
|-----|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) = (5) - (4) | (7) | (8) | (9) | |
| 0 | 100,00 | 100,00 | 11,61 | 1.161,05 | 1.161,05 | 0,00 | | | |
| 1 | 123,10 | 118,00 | 11,61 | 1.429,26 | 1.370,04 | (5,77) | 0,00 | 0,00 | |
| 2 | 151,41 | 139,59 | 11,61 | 1.757,99 | 1.620,76 | (10,88) | (10,88) | (11,35) | |
| 3 | 191,39 | 179,80 | 11,61 | 2.222,09 | 2.087,54 | (8,44) | (19,31) | (21,06) | |
| 4 | 224,69 | 215,40 | 11,61 | 2.608,74 | 2.500,87 | (5,76) | (25,07) | (28,75) | |
| 5 | 272,99 | 263,00 | 11,61 | 3.169,62 | 3.053,56 | (5,10) | (30,17) | (36,37) | |
| 6 | 307,67 | 309,02 | 11,61 | 3.572,16 | 3.587,94 | 0,00 | (30,17) | (39,28) | |
| 7 | 373,51 | 386,90 | 11,61 | 4.336,60 | 4.492,10 | 0,00 | (30,17) | (42,43) | |
| 8 | 475,47 | 517,67 | 11,61 | 5.520,49 | 6.010,43 | 0,00 | (30,17) | (45,82) | |
| 9 | 660,43 | 792,55 | 11,61 | 7.667,96 | 9.201,97 | 0,00 | (30,17) | (49,49) | |
| 10 | 866,49 | 1.081,84 | 11,61 | 10.060,36 | 12.560,68 | 0,00 | (30,17) | (53,45) | |
| 11 | 948,80 | 1.304,69 | 11,61 | 11.016,10 | 15.148,18 | 0,00 | (30,17) | (57,72) | |
| 12 | 1.145,20 | 1.371,23 | 11,61 | 13.296,43 | 15.920,74 | 0,00 | (30,17) | (62,34) | 5,51 |

NOTAS:

- Índice de la variación simulada por el Índice de Precios al Consumidor.
- Índice de la variación simulada por el Índice de Remuneraciones.
- Dividendo calculado para un préstamo inicial de 1.000 UF, con tasa anual de 10% incluida comisión, plazo de 144 meses.
- El dividendo UF convertido a pesos con el Índice UF.
- Se inicia con el mismo dividendo UF del momento cero, convertido a pesos. A partir de ese momento, se corrige con IR.
- Selección sólo los diferenciales negativos entre ambos dividendos, lo que equivale a presentar las situaciones en que el dividendo UF supera al dividendo IR. Supone, por simplicidad, que el diferencial observado en el mes de diciembre es el mismo que se ha producido en los 12 meses del año.
- Son los diferenciales negativos recargados en un costo financiero de tasa de interés anual de 7% y una comisión de 1% anual. Al momento de servir el crédito, se supone una tasa general de 10%, la que se descompone en 7% de interés y 3% de comisión. Estas tasas son arbitrarias y sirven sólo a modo de ejemplo. No se consideran los diferenciales negativos del primer año por no tener derecho a refinanciamiento del Fondo.
- Representa el número de dividendos adicionales que el deudor seguirá pagando, a fin de cancelar la deuda que había acumulado con los diferenciales negativos. Este período adicional está calculado con una tasa de interés de 7% y una comisión de 3%, anuales, como ya se indicó.

ESTIMACION DEL MONTO DE FINANCIAMIENTO PARA UN FUTURO FONDO DE ESTABILIZACION DE DIVIDENDOS

- Anualmente, ingresan al sistema aproximadamente 30.000 nuevos deudores para fines de vivienda. Si esos 30.000 deudores son elegibles para acceder al Fondo e inician un ciclo como el de este escenario, el segundo año del crédito demandan 146.000 UF en refinanciamiento del Fondo y terminan, al cabo de 12 años, adeudando una cifra de 804.000 UF.
- Para visualizar el potencial de recursos totales que eventualmente podría emitir el Fondo de Compensación de manera simple en un lapso de tiempo, se puede multiplicar el total de recursos emitidos para los deudores bajo este escenario por el número de veces (años) en que una situación similar a ésta se produjera. De esta manera, si se repitiera este escenario el número de veces indicado en la tabla, se tendría lo siguiente:

| Nº DE VECES (AÑOS) | MONTO TOTAL UF |
|--------------------|-------------------|
| 2 | 1.608.000 |
| 3 | 2.412.000 |
| 4 | 3.216.000 |

