

INFORME NORMATIVO



COMISIÓN
PARA EL MERCADO
FINANCIERO

TRATAMIENTO DEL EXCESO DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS COMO MITIGADOR DE RIESGO PARA CRÉDITOS COMERCIALES

Abril 2020

www.cmfchile.cl

TRATAMIENTO DEL EXCESO DE
GARANTÍAS HIPOTECARIAS COMO
MITIGADOR DE RIESGO PARA
CRÉDITOS COMERCIALES

Comisión para el Mercado Financiero¹
Abril 2020

¹ Informe preparado por Diego Beas, Jaime Forteza y Carlos Pulgar.

Contenido

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
II.	OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA	4
III.	DIAGNÓSTICO.....	5
IV.	PROPUESTA NORMATIVA	5
V.	ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO	8

I. INTRODUCCIÓN

En enero de 2018 se puso en consulta pública la propuesta normativa de ME para la cartera comercial de análisis grupal. Este estándar entró en vigencia en junio de 2019 y distinguió 3 sub-carteras:

- Comercial grupal estudiantil, que contempla los créditos CAE, CORFO y recursos propios;
- Comercial grupal leasing, que incluye las operaciones de leasing comercial.
- Comercial grupal genérico, que agrupa al resto de los productos, como líneas y tarjetas de crédito, créditos en cuotas, comercio exterior, hipotecarios generales y *factoring*.

Con esto se buscó continuar avanzando en la implementación de métodos estandarizados para el cómputo de provisiones, que constituyan un piso prudencial para los métodos internos que no hayan sido expresamente aprobados por este Organismo, tal como se había hecho anteriormente con el ME para la cartera hipotecaria, que entró a regir en enero de 2016.

El diseño del modelo estándar se rigió por un balance entre sensibilidad al riesgo de crédito versus simplicidad en su aplicación. Por lo mismo, no consideró el uso cruzado de garantías hipotecarias en la cartera comercial grupal, por estimarse en la época un bajo impacto de esta exclusión versus los costos de recalibración para las distintas carteras, sobre todo ante la inminente aprobación de las modificaciones a la LGB que cambiarían el paradigma de clasificación de las carteras crediticias, bajo el marco de riesgo de crédito utilizado en Basilea III.

El pasado 23 de marzo de 2020, esta Comisión anunció un paquete de medidas para facilitar el flujo de crédito a empresas y hogares, y así evitar que se acentúen los efectos negativos de la actual crisis producida por la pandemia del COVID-19. Entre ellas se contempla el uso de excesos de garantías hipotecarias para el resguardo de créditos comerciales a PYME's, medida que busca facilitar el flujo de crédito hacia empresas y mitigar los efectos de la pandemia en el sistema financiero.

Se espera que este incentivo normativo esté acompañado por esfuerzos similares desde la banca, y que los recursos liberados en provisiones se utilicen efectivamente en apoyar a la economía local y a sus clientes. Sin perjuicio de lo anterior, es de suma importancia que los bancos mantengan adecuadas políticas de gestión de riesgo, en función de la exposición y riesgos que enfrentan en la nueva coyuntura. Es responsabilidad de los gobiernos corporativos de cada entidad garantizar que ello ocurra.

La Comisión para el Mercado Financiero estima que se trata de una flexibilización de carácter transitorio, que es posible adoptar en cuanto no debilita la solvencia y liquidez de mediano plazo de las instituciones. Una vez implementado el nuevo marco de capital de Basilea III, se revisarán los modelos estándar de provisiones para hacerlos consistentes con aquellos utilizados para el cálculo de los activos ponderados por riesgo de crédito.

El presente informe aborda los aspectos legales y técnicos de la propuesta normativa, así como una estimación de su impacto.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

El inciso final del artículo 16 de la Ley General de Bancos (LGB), dispone que los balances de las empresas bancarias se confeccionará con sujeción a las normas generales que señale la Comisión, en especial respecto de las provisiones o castigos que estime pertinentes y producirán plenos efectos para la aplicación de las disposiciones que rigen a las instituciones fiscalizadas en virtud de la LGB. Bajo este

marco legal, el Capítulo B-1 del Compendio de Normas Contables (CNC) define los criterios y directrices para el cálculo de las provisiones por riesgo de crédito.

La propuesta normativa genera instrucciones complementarias en el Capítulo B-1 del CNC, que permitirán ocupar los excesos de garantías hipotecarias del modelo estándar de provisiones para la cartera hipotecaria para la vivienda como mitigador en el modelo estándar comercial grupal, afectando por tanto el cómputo de sus provisiones.

III. DIAGNÓSTICO

Actualmente la cartera comercial grupal y de vivienda cuentan con metodologías estándar de provisiones, que operan de manera independiente. Esto implica que, aun cuando en la práctica las garantías hipotecarias puedan estar constituidas como garantía general, no se permite su efecto mitigador de riesgo para el cómputo de provisiones de la cartera comercial grupal.

Dada la coyuntura económica actual, la Comisión ha decidido permitir el uso de excesos de garantías hipotecarias para el resguardo de créditos a PYME's. La medida busca facilitar el flujo de crédito hacia estas empresas y mitigar los efectos de la pandemia en el sistema financiero.

A diciembre de 2019, la cartera comercial grupal representaba el 93% de los deudores² y 15% de la exposición de la cartera comercial total del sistema bancario. De esta cartera, el 10% de las operaciones y el 21% de la exposición corresponde a clientes que simultáneamente tienen créditos para la vivienda, y la hipoteca asociada es una garantía de carácter general. Por lo anterior, la propuesta normativa afectaría a un número importante de operaciones, produciendo una liberación considerable de provisiones que podrían ser usadas para facilitar el flujo de créditos a pequeñas y medianas empresas.

IV. PROPUESTA NORMATIVA

Reconocer el excedente de las garantías hipotecarias en créditos comerciales generales sería más sencillo en el marco de Basilea III, pues la clasificación del crédito depende de la naturaleza de la garantía. No obstante, esta no es una alternativa viable en el corto plazo, pues requeriría modificar la clasificación actual de las carteras y, en consecuencia, los archivos normativos.

En la propuesta que se describe a continuación, se presenta una alternativa para el tratamiento del excedente hipotecario bajo el marco normativo actual. Esta propuesta considera calcular el excedente para garantizar operaciones comerciales grupales genéricas utilizando un *haircut* igual a 40%, que es la misma tasa de descuento utilizada en Basilea III para las garantías “bienes raíces” en la estimación de la pérdida dado el incumplimiento (LGD, por sus siglas en inglés), a través de metodologías IRB (tabla 1).

² Se excluyen los deudores de créditos estudiantiles (CAE, CORFO y otros créditos estudiantiles).

Tabla 1: Descuento al colateral en la calibración de la LGD en Basilea III

Tipo de colateral	LGD _s	Descuento
Colateral financiero admisible	0%	Determinado por los descuentos que se aplican en la fórmula integral del método estándar para el riesgo de crédito (párrafo 163 para jurisdicciones que permiten el uso de calificaciones con fines reguladores y párrafo 164 para jurisdicciones que no lo permiten). Los descuentos tienen que ajustarse para los distintos periodos de mantenimiento y en caso de reposición de márgenes o de valoración a precios de mercado con periodicidad no diaria según los párrafos 169 a 172 del método estándar.
Derechos de cobro admisibles	20%	40%
Bienes raíces residenciales/comerciales admisibles	20%	40%
Otro colateral físico admisible	25%	40%
Colateral no admisible	N/A	100%

Fuente: Bank for International Settlements (2017).

El *haircut* anterior (40%) mostró ser consistente con el valor obtenido para el sistema bancario local:

- 20% promedio asociado al devaluó de la propiedad (máxima disminución de índices de precios de otros países, para los plazos de recuperación de Chile) y,
- 20% asociado a costos de venta, factor de descuento temporal, costos de mantención, costos en remate, etc.

En efecto, este valor fue utilizado para la estimación de la LGD del modelo de provisiones hipotecario para la vivienda, bajo la siguiente expresión:

$$LGD = (1 - TR) \cdot \max \left\{ 1 - \frac{(1-H) \cdot VG}{CV}; 0 \right\},$$

donde VG es el valor de garantía, CV es el crédito de vivienda, CV es el crédito comercial, TR es la tasa de recuperación técnica (el deudor se puede poner al día por gestiones del banco), y H es el *haircut* (gastos de venta, mantención, descuentos temporales, y disminución de valores asociados a periodos recesivos, entre otros).

El segundo multiplicando está asociado al proceso de liquidación de la garantía y, por lo tanto, lo que se utilizará para estimar excesos que ocurrirían tras la recuperación del crédito para la vivienda. Existen dos casos posibles, a saber:

- *Caso 1:* $(1 - H) \cdot VG \leq CV$

La garantía no alcanza a pagar el 100% del CV. Luego, no habría exceso para cubrir el crédito comercial.

- *Caso 2:* $(1 - H) \cdot VG > CV$

La garantía y sus costos asociados excedería la deuda del crédito hipotecario de vivienda. Por lo tanto, es posible utilizar el excedente para cubrir el crédito comercial.

Luego, el valor de la garantía que podría exceder del proceso de recuperación del crédito hipotecario de vivienda es:

$$Exceso = \max\{0; VG \cdot (1 - H) - CV\}.$$

Con esto, no se modifica la relación entre el monto del capital insoluto de cada préstamo y el valor de la garantía (PVG) del modelo de provisiones de la cartera hipotecaria de vivienda, pues al ajustar el valor de la vivienda se traspasa sólo el exceso que, en términos de riesgo, no se utiliza para la recuperación de las colocaciones de vivienda. Con este exceso se calcula la relación entre las obligaciones que tenga el deudor con el banco y el valor de las garantías reales que amparan (PTVG) la cartera comercial genérica, de la siguiente manera:

$$PTVG = \frac{CC}{Exceso + Otras\ garantías}$$

Luego, con este PTVG y el valor de la mora comercial, se calcula la pérdida esperada a través del modelo estándar presente en el Capítulo B-1 del CNC.

Para implementar la medida anterior, se deben modificar ciertas instrucciones en la aplicación del modelo estándar de la cartera comercial. Estos cambios se encuentran destacados en el siguiente extracto del Capítulo B-1 del CNC:

a) Colocaciones comerciales genéricas

En el caso de operaciones de factoraje y de las demás colocaciones comerciales, distintas de aquellas indicadas en los literales previos, el factor de provisión, aplicable al monto de la colocación y a la exposición del crédito contingente (según lo señalado en el numeral 3 del Capítulo B-3), dependerá de la morosidad de cada operación y de la relación que exista, al cierre de cada mes, entre las obligaciones que tenga el deudor con el banco y el valor de las garantías reales que las amparan (PTVG), según se indica en las siguientes tablas:

Probabilidad de Incumplimiento (PI) aplicable según morosidad y tramo PTVG (%)			
Días de mora al cierre del mes	Con garantía		Sin garantía
	PTVG ≤ 100%	PTVG > 100%	
0	1,86	2,68	4,91
1-29	11,60	13,45	22,93
30-59	25,33	26,92	45,30
60-89	41,31	41,31	61,63
Cartera en Incumplimiento	100,00	100,00	100,00

Pérdida dado el Incumplimiento (PDI) aplicable según tramo PTVG (%)		
Con garantía	PTVG ≤ 60%	5,0
	60% < PTVG ≤ 75%	20,3
	75% < PTVG ≤ 90%	32,2
	90% < PTVG	43,0
Sin garantía		56,9

Las garantías empleadas para efectos del cómputo de la relación PTVG de este método, pueden ser de carácter específicas o generales, incluyendo aquellas que simultáneamente sean específicas y generales.

Una garantía solamente podrá ser considerada si, de acuerdo a las respectivas cláusulas de cobertura, fue constituida en primer grado de preferencia a favor del banco y solo cauciona los créditos del deudor respecto al cual se imputa (no compartida con otros deudores).

No se considerarán para efectos del cálculo del PTVG, las facturas cedidas en las operaciones de factoraje, ~~ni las garantías asociadas a los créditos para la vivienda a que se refiere el numeral 3.1.1~~, independiente de las condiciones de sus cláusulas de cobertura. Podrán considerarse los excesos de garantía asociados a los créditos para la vivienda a que se refiere el numeral 3.1.1, computados como la resta entre el 60% del valor comercial de la vivienda, de acuerdo con las condiciones allí establecidas, y el crédito para la vivienda que cauciona.

El cálculo del ratio PTVG, requiere considerar los siguientes casos:

i) Operaciones con garantías específicas

Si el deudor otorgó garantías específicas, para las operaciones contempladas en el literal c), la relación PTVG deberá ser calculada de manera independiente para cada operación caucionada, como la división entre el monto de la colocación y la exposición de crédito contingente y el valor de la garantía real que la ampara.

ii) Operaciones con garantías generales

Si el deudor otorgó garantías generales o generales y específicas, el banco deberá calcular el PTVG respectivo, de manera conjunta para todas las operaciones del literal c) y no contempladas en el numeral i) precedente, como la división entre la suma de los montos de las colocaciones y exposiciones de créditos contingentes y la **suma del exceso de garantía asociados a los créditos para la vivienda a que se refiere el numeral 3.1.1**, las garantías generales, o generales y específicas que, de acuerdo al alcance de las restantes cláusulas de cobertura, resguarden los créditos considerados en el numerador del mencionado ratio.

Los montos de las garantías empleadas en el ratio PTVG de los numerales i) y ii), **diferentes a las asociadas a excesos de garantía provenientes de créditos para la vivienda a que se refiere el numeral 3.1.1**, deben ser determinados de acuerdo a:

- La última valorización de la garantía, sea tasación o valor razonable, según el tipo de garantía real de que se trate. Para la determinación del valor razonable se deben considerar los criterios indicados en el Capítulo 7-12 de la Recopilación Actualizada de Normas.
 - Eventuales situaciones que pudiesen estar originando alzas transitorias en los valores de las garantías.
 - Las limitaciones al monto de la cobertura establecidas en sus respectivas cláusulas.
-

V. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO

Con información a diciembre de 2019, la propuesta presentada en la sección anterior reduce el índice de provisiones de la cartera comercial en 11 puntos base a nivel sistema, desde 3,83% a 3,72%. Esto equivale a una disminución de 24 millones de dólares en provisiones y a 0,1% del capital básico, bajo un escenario estático. En régimen, favorecería un mayor flujo de créditos, que podría ser utilizado por los bancos en el escenario de crisis actual para apoyar a pequeñas y medianas empresas.



www.cmfchile.cl