

# INFORME NORMATIVO



COMISIÓN  
PARA EL MERCADO  
FINANCIERO

## **TRATAMIENTO DEL EXCESO DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS ASOCIADAS A CREDITOS PARA LA VIVIENDA COMO MITIGADOR DE RIESGO PARA CRÉDITOS COMERCIALES**

Mayo 2020

---

TRATAMIENTO DEL EXCESO DE  
GARANTÍAS HIPOTECARIAS  
ASOCIADAS A CREDITOS PARA LA  
VIVIENDA COMO MITIGADOR DE  
RIESGO PARA CRÉDITOS  
COMERCIALES

Comisión para el Mercado Financiero<sup>1</sup>  
Mayo 2020

---

---

<sup>1</sup> Informe preparado por Diego Beas, Jaime Forteza y Carlos Pulgar.

## Contenido

I.	INTRODUCCIÓN .....	4
II.	OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA.....	4
III.	DIAGNÓSTICO .....	5
IV.	PROPUESTA NORMATIVA PUESTA EN CONSULTA.....	5
V.	PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA .....	9
VI.	TEXTO DEFINITIVO DE LA NORMA .....	11
VII.	ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO.....	12

## 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 MODIFICACIÓN NORMATIVA

El inciso final del artículo 16 de la Ley General de Bancos (LGB), dispone que los balances de las empresas bancarias se confeccionarán 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 modificación normativa genera instrucciones complementarias en el Capítulo B-1 del CNC, que permiten ocupar los excesos de garantías hipotecarias del modelo estándar de provisiones en 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 deudores<sup>2</sup> 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 PUESTA EN CONSULTA**

Reconocer el excedente de las garantías hipotecarias asociadas a créditos para la vivienda como mitigador de riesgo de créditos comerciales generales es 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*.

La propuesta normativa puesta en consulta consideró 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).

---

<sup>2</sup> 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 <sub>s</sub>	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, 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 recalcula la relación entre las obligaciones comerciales 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:

### c) 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%	
<b>0</b>	1,86	2,68	4,91
<b>1-29</b>	11,60	13,45	22,93
<b>30-59</b>	25,33	26,92	45,30
<b>60-89</b>	41,31	41,31	61,63
<b>Cartera en Incumplimiento</b>	100,00	100,00	100,00

Pérdida dado el Incumplimiento (PDI) aplicable según tramo PTVG (%)		
<b>Con garantía</b>	<b>PTVG ≤ 60%</b>	5,0
	<b>60% &lt; PTVG ≤ 75%</b>	20,3
	<b>75% &lt; PTVG ≤ 90%</b>	32,2
	<b>90% &lt; PTVG</b>	43,0
<b>Sin garantía</b>		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. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA

Con fecha 13 de abril y hasta el 24 de abril del presente año, la Comisión puso en consulta pública la propuesta que detalla el capítulo anterior. Se recibieron comentarios de la Asociación de Bancos, 2 bancos individuales y otra empresa interesada.

Los comentarios recogidos a través del sitio web de la CMF fueron cuidadosamente analizados, de manera que la modificación normativa aborde las inquietudes levantadas en el proceso de consulta. A continuación, se resumen los principales comentarios y las respuestas de la CMF.

**Comentario N°1.** *¿Es posible traspasar excesos de garantías de carácter específico desde el modelo estándar de vivienda al modelo estándar comercial grupal?*

**Respuesta de la CMF:** No, no se permite el traspaso de excesos cuando el carácter de la garantía hipotecaria sea específico respecto a las colocaciones de vivienda. Sólo se podrá traspasar el exceso de garantía cuando el carácter de la garantía sea general o general y específica.

**Comentario N°2.** *El haircut de 40% aplicable al valor comercial de la garantía es demasiado alto. La recuperación de este tipo de garantía es muy superior al 60%.*

**Respuesta de la CMF:** Tal como se señala en la sección “Propuesta normativa” la LGD se establece para un periodo recesivo y, por lo tanto, el haircut es conservador si se compara con la recuperación para fases no recesivas del ciclo económico.

**Comentario N°3.** *Para la determinación de la PDI en el modelo estándar de provisiones para la cartera comercial grupal, falta la columna establecida para operaciones de factoraje con responsabilidad del cedente.*

**Respuesta de la CMF:** Esto es correcto. Se acoge el comentario y se incluye la columna en la versión final.

**Comentario N°4.** *Habría un error conceptual en la justificación del haircut de 40% establecido en la propuesta normativa. De acuerdo con lo señalado, las provisiones debiesen tener un enfoque “a través del ciclo”, mientras que el capital debiese considerar la fase recesiva del ciclo económico.*

**Respuesta de la CMF:** Esta Comisión ha señalado en reiteradas ocasiones su decisión de utilizar la misma distribución para la determinación de la pérdida inesperada (requerimientos de capital por riesgo de crédito), como para la determinación de la pérdida esperada (provisiones específicas). En el marco regulatorio local esto es posible, debido a que es la misma Comisión quien establece los criterios contables para la determinación de provisiones para los bancos, mediante las disposiciones establecidas en su CNC.

Dentro del marco de Basilea no se establecen criterios contables para la determinación de provisiones, pues son aspectos establecidos por cada jurisdicción con criterios heterogéneos. Sin embargo, si establece criterios para la determinación de los parámetros de riesgo, necesarios para el cálculo de la pérdida inesperada (requerimientos de capital por riesgo de crédito), dentro de los cuales destaca:

Para la PD: los bancos deben estimarla considerando un promedio de largo plazo, que capture las condiciones de todo el ciclo económico.

Para la LGD: los bancos deben estimarla reflejando condiciones propias de una fase recesiva del ciclo económico, cuando sea necesario, de manera de capturar los riesgos relevantes.

Por consiguiente, es decisión de esta Comisión que, tanto en las normas para la determinación de provisiones como las normas para la determinación de capital por riesgo de crédito, se considere una PD “a través del ciclo” y una LGD asociada a una fase recesiva del ciclo económico.

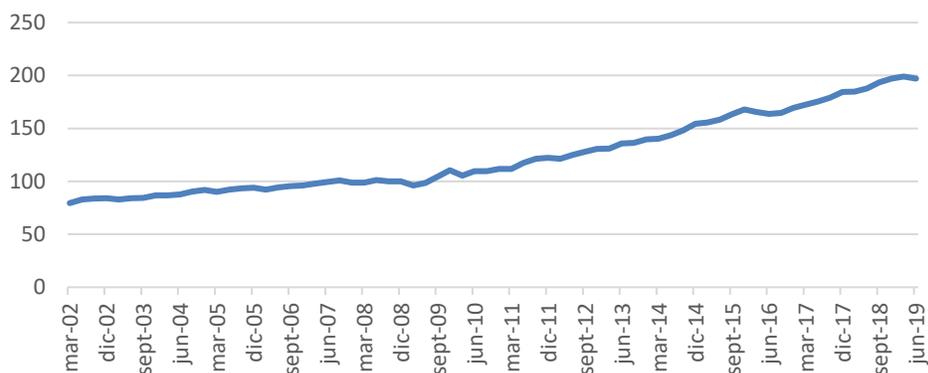
**Comentario N°5.** Para el traspaso de garantía se sugiere considerar el valor comercial de la garantía. Con una tasación al origen del crédito se generaría un haircut efectivo de 70%, considerando una plusvalía en 10 años de la vivienda. Contrapropuesta: considerar un haircut de 30% y el valor comercial de la vivienda actualizado, no desde el origen.

**Respuesta de la CMF:** Efectivamente la norma ocupa dos criterios conservadores que podrían ser, en promedio, muy estrictos:

- 1) Considerar el valor comercial de la garantía al origen del crédito, sólo reajustando por UF.
- 2) Considerar un haircut de 40%, que calcula un promedio de 20% de ajuste por devaluación de la vivienda.

Luego, efectivamente, la devaluación de la garantía de vivienda podría estar siendo doble considerada. En efecto, el plazo promedio desde el origen del stock de créditos para la vivienda es de 7 años, aunque con una gran dispersión. En 7 años, el promedio de la plusvalía, de acuerdo con el índice de precios de vivienda del Banco Central de Chile, es de aproximadamente 50% (figura 1).

Figura 1: Índice de Precios de Vivienda.



Fuente: Datos del BCCh.

Por consiguiente, en promedio el haircut efectivo sería de 60%, tal como se establece en las siguientes fórmulas.

$$VG_{origen} \cdot (1 - 40\%) = \frac{VG_{actualizado}}{(1 + 50\%)} \cdot (1 - 40\%) = VG_{actualizado} \cdot (1 - 60\%)$$

Es importante mencionar que, para créditos para la vivienda recientemente otorgados o viviendas que no han aumentado su valor comercial de forma importante, no se tendría un descuento tan alto.

Dentro de los criterios propuestos en el marco de riesgo de crédito de Basilea III, para que una garantía residencial sea admisible se establece que:

- 1) Valor comercial objetivo de la garantía: la garantía se debe valorar a un valor igual o inferior al **valor comercial actualizado**, bajo el cual la propiedad podría venderse bajo un contrato de compra venta.
- 2) Frecuencia de la tasación: se espera que el banco tase la propiedad con frecuencia, y **como mínimo una vez al año**. Se sugiere un monitoreo más frecuente cuando el mercado está sujeto a cambios significativos en las condiciones.

Sin perjuicio de los criterios de Basilea III, debido a que a nivel local no hay un registro consolidado de

tasadores ni principios basados en riesgo para una correcta tasación, se mantiene la utilización del valor de garantía al origen del crédito de vivienda. Sin embargo, para la versión final de la norma se reduce el valor del *haircut* desde un 40%, establecido en la consulta pública, a 20%. Se considera 20% debido a los costos involucrados en la recuperación, tal como se señaló en la sección “Propuesta normativa”.

En línea con los criterios de Basilea, la Comisión considera razonable que, en el futuro, y tras la superación de los efectos adversos de la pandemia actual, se promueva una política de tasación acorde a los estándares de Basilea.

## VI. TEXTO DEFINITIVO DE LA NORMA

Los ajustes establecidos tras el análisis de los comentarios que surgieron en la consulta pública se destacan en color turquesa en el siguiente extracto del Capítulo B-1 del CNC:

### c) Colocaciones comerciales genéricas y factoraje

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 de este Compendio), 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%	
<b>0</b>	1,86	2,68	4,91
<b>1-29</b>	11,60	13,45	22,93
<b>30-59</b>	25,33	26,92	45,30
<b>60-89</b>	41,31	41,31	61,63
<b>Cartera en incumplimiento</b>	100,00	100,00	100,00

Pérdida dado el Incumplimiento (PDI) aplicable según tramo PTVG (%)			
Garantías (con/sin)	Tramo PTVG	Operaciones comerciales genéricas o factoraje sin responsabilidad del cedente	Factoraje con responsabilidad del cedente
<b>Con garantía</b>	<b>PTVG ≤ 60%</b>	5,0	3,2
	<b>60% &lt; PTVG ≤ 75%</b>	20,3	12,8
	<b>75% &lt; PTVG ≤ 90%</b>	32,2	20,3
	<b>90% &lt; PTVG</b>	43,0	27,1
<b>Sin garantía</b>		56,9	35,9

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. 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 80% 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.

---

## **VII. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO**

Con información a diciembre de 2019, la propuesta original, con un *haircut* a la garantía hipotecaria de 40%, reducía las provisiones de la cartera comercial grupal desde 4,83% a 4,68%, lo que es equivalente 31 millones de dólares o 0,12% del capital básico del sistema<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> El ejercicio de impacto realizado en el informe normativo para la consulta pública mostraba un métrica distinta:  $IP = \frac{\text{Provisiones com.gr.} + \text{Prov.hip.viv.asociadas}}{\text{Exposición com.gr.} + \text{Exposición hip.viv.asociadas}}$ . Bajo esa métrica, el índice de provisiones agregado, con el *haircut* de 40%, disminuía de 3,83% a 3,72% y, con el *haicut* de 20%, a 3,65%.

La propuesta corregida, con un *haircut* a la garantía hipotecaria de 20%, reducirá las provisiones de la cartera comercial grupal desde 4,83% a 4,60%, lo que es equivalente 51 millones de dólares o 0,19% del capital básico del sistema, bajo un escenario estático.

En régimen, este ajuste normativo favorecerá 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](http://www.cmfchile.cl)