

Proyecto de ley, iniciado en Moción del Honorable Senador señor Castro Prieto, que modifica la ley N° 20.448, en materia de reajustabilidad de los créditos hipotecarios universales.

ANTECEDENTES GENERALES

Los Créditos hipotecarios son herramientas de crédito que, por lo general, tienen como objetivo permitir a quién solicita el préstamo acceder al financiamiento necesario para construir, comprar, ampliar a reparar una vivienda, locales comerciales, oficinas o comprar terrenos. Así, mediando un contrato de préstamo que establece los compromisos que adquiere cada parte, la propiedad se transforma en la garantía que asegura el cumplimiento de las condiciones establecidas para el pago del crédito por parte del prestatario. La misma fórmula opera en los casos de crédito hipotecario otorgados para "fines generales", donde también se utiliza un bien inmueble perteneciente al prestatario como garantía a favor de la entidad financiera que otorga el préstamo.

Esta herramienta crediticia se ha transformado en una pieza fundamental de nuestro mercado financiero interno, pues es solo por medio de ella que muchas familias e individuos pueden acceder al capital necesario, tanto para adquirir bienes de alto valor que mejoran sustancialmente su calidad de vida, responder a las contingencias económicas catastróficas (enfermedades, accidentes, siniestros o robos), como así también para financiar el desarrollo de emprendimientos e invertir en el mejoramiento de la competitividad de aquellos en operación.

Ahora bien, mientras por una parte hace posible para muchas familias la compra o mejora de bienes inmuebles y solventar gastos personales o comerciales, es al mismo tiempo un riesgo para los deudores, en cuanto el valor de Unidad de Fomento es particularmente sensible ante los cambios del mercado mediados por los ciclos inflacionarios de la economía. De esta manera, los reajustes en la designación de valor de la UF, pueden elevar el valor de las cuotas establecidas en los contratos de crédito hasta el punto en que los prestatarios del segmento con menor respaldo de capital incurren en ceses de pago, con la consecuente pérdida de la propiedad dejada en garantía en el contrato.

Dicho riesgo crece en el actual contexto económico globalizado, determinado por el vértigo y la incertidumbre en el comportamiento de mercados planetarios interdependientes sensibles a la contingencia. Así, la constante amenaza de nuevas crisis facilita que surjan escenarios inflacionarios inesperados, impactando en el encarecimiento de los créditos valorizados en Unidades de Fomento, con el riesgo de las consecuencias mencionadas. De tal manera, las condiciones que regulan el modelo de pago en UF se ha transformado en objeto de controversias, que dan cuenta de su desgaste y la necesidad de ajustes urgentes.

Unidad de Fomento

La Unidad de Fomento se utiliza en Chile desde el año 1967. Su uso original fue el de revalorizar los créditos hipotecarios y su reajuste era inicialmente cada tres meses. A partir de 1975, las autoridades de la época establecieron que se reajustaría diariamente. Desde este momento, el reajuste diario del indicador ha operado como una forma de proteger a las entidades financieras de los cambios inflacionarios, los cuales son absorbidos por los deudores. Mientras que en un régimen de reajuste más dilatado el impacto de la inflación sería distribuido entre deudores y acreedores. Sin embargo, sucede una presión sistémica del mercado financiero para que la UF se mantenga como indicador estandarizado en los regímenes de pago.

La UF se usa para expresar precios de propiedades. También se usa en préstamos bancarios, inversiones de depósitos a plazo y otros tipos de inversión reajutable, contratos e incluso los honorarios. Permite mantener actualizados los préstamos bancarios, créditos, inversiones, contratos y otros instrumentos que son reajustables. De esta manera, el dinero de las instituciones bancarias no se desvaloriza a causa de la inflación.

Tales características transforman al indicador en un instrumento financiero, cuya función es generar minimizar riesgos y maximizar rentabilidad en favor de la entidad financiera, y, según se plantea, en perjuicio del deudor. Dicha figura puede considerarse como una asimetría contractual que favorece a las entidades bancarias, al traspasar por completo a los deudores el riesgo inflacionario del mercado financiero.

Determinación del valor de cuotas

La ley 20.448, en el inciso segundo de su artículo 7, que define qué se entenderá por crédito hipotecario, establece que las cuotas de la deuda se fijan en Unidades de Fomento. Esta unidad de valor no representa una divisa, pues no es intercambiable. Su función principal expresar precios de compra y venta de inmuebles, cuyo valor se reajusta diariamente según la variación del índice de Precios al Consumidor, razón por la cual su expresión monetaria es sumamente sensible a la evolución de los ciclos inflacionarios.

De esta forma, en momentos de inflación elevada, el aumento del valor de la UF impacta en el valor de las cuotas de los Créditos Hipotecarios y, finalmente en la capacidad de consumo de los deudores, proyectando al mismo tiempo Indeterminabilidad e incertidumbre hacia los escenarios futuros de los mercados financieros, al anticipar posibles ceses de pago por parte de deudores en situación de insolvencia.

Al respecto, resulta clave poner atención en el hecho de que el reajuste diario del indicador inflacionario deriva en el aumento constante y sostenido del valor de las cuotas del crédito sometido a tal régimen, permitiendo a las instituciones financieras protegerse del impacto de las alzas inflacionarias, el cual es transferido a los deudores a través del uso de la UF como indicador estandarizado en el cobro de cuotas en hipotecarios, con lo que tales instituciones logran la obtención de ganancias muy superiores a las que podrían obtenerse en un régimen de ajuste anual, ya que este último resulta del promedio de variaciones del indicador durante el periodo. Así, los contratos de crédito hipotecario sometidos al reajuste diario del valor del indicador constituyen una asimetría de las condiciones contractuales entre acreedor y deudor.

Por otro lado, si sumamos lo anterior a las alzas sostenidas de los créditos hipotecarios, producto de la desaceleración del crédito para viviendas y otros factores de orden externo, se proyecta un escenario de alza sostenida para la inflación anual que agudizará el problema de las alzas en el valor de los créditos denominados en Unidades de Fomento.

Impacto de la UF

La industria inmobiliaria es una de las industrias que más se ha visto afectada por el incremento del costo de la vida en nuestro país.

Carolina Erices, profesora del departamento de Ingeniería Comercial de la Universidad

Federico Santa María, describe el volumen del alza de la UF en el último periodo: "Si consideramos un crédito hipotecario promedio de UF 4.000, el cambio también ha sido importante. Si hace un año, para una propiedad de UF 4000, ese valor correspondía a \$111.647.320, para el próximo 9 de mayo del presente año, cuando se aplique el IPC, esas UF 4.000 llegaran a \$129.434.766. Es decir, **en 13 meses el valor una vivienda de UF 4.000 se habrá incrementado \$17.787.446.**"

De esta forma, los dividendos de una vivienda de UF 4.000, con un crédito hipotecario, por ejemplo, a 20 años plazo, a tasa fija y con un pie del 20% del valor de la propiedad, el dividendo promedio que actualmente ofrecen los bancos es de aproximadamente **\$775.000, pero con el nuevo valor de la UF, ese monto podría llegar a \$790.000.**

En el escenario actual el número de personas que ha dejado de pagar sus compromisos financieros van en crecimiento. De hecho, un estudio de Chiledeudas.cl de 2022 indica que 1 de cada 4 chilenos está dejando de pagar sus créditos hipotecarios a causa de la crisis económica.

La inflación funciona entonces como un impuesto a los más pobres, entendiendo que los sectores de altos ingresos cuentan con recursos y mecanismos para protegerse de ella. Los más vulnerables, en cambio, no tienen herramientas de cobertura, **por lo que son finalmente los que pagan por la inflación.**

De esta manera, el contexto de riesgo ante la Indeterminabilidad de alzas inflacionarias da cuenta de que el problema descrito, obedece no tanto a variables coyunturales, sino que más bien se trata de un fenómeno estructural ya instalado, que no desaparecerá tras el desvanecimiento de los saldos de la crisis sanitaria global.

Por esta razón, es pertinente perfeccionar el mecanismo de ajuste de valor en las cuotas de créditos hipotecarios. Para ello, se argumenta que es necesario abordar la determinación del valor de cuotas de créditos hipotecarios con medidas definitivas, capaces de ajustar el modelo de cálculo de valor de cuotas hipotecarias y evitar la transferencia de los perjuicios inflacionarios directamente a los deudores, por lo cual se **propone reemplazar el régimen de reajuste inflacionario diario impuesto a través de la UF por un régimen de reajuste inflacionario anual.**

PROYECTO DE LEY

Modifica el numeral 5) del inciso segundo del artículo 7 de la ley 20.448 en el siguiente tenor:

5) la denominada en Pesos, reajutable anualmente según variación del IPC.