



Superintendencia  
de Bancos  
e Instituciones  
Financieras  
Chile

# Proyecto de ley que modifica el Código de Procedimiento Civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas sociales

**Eric Parrado** (@eric\_parrado)  
Superintendente de Bancos e  
Instituciones Financieras

Mayo de 2015



# Antecedentes de Contexto

.....

# Parte importante del financiamiento hipotecario para la vivienda es provisto por las instituciones bancarias



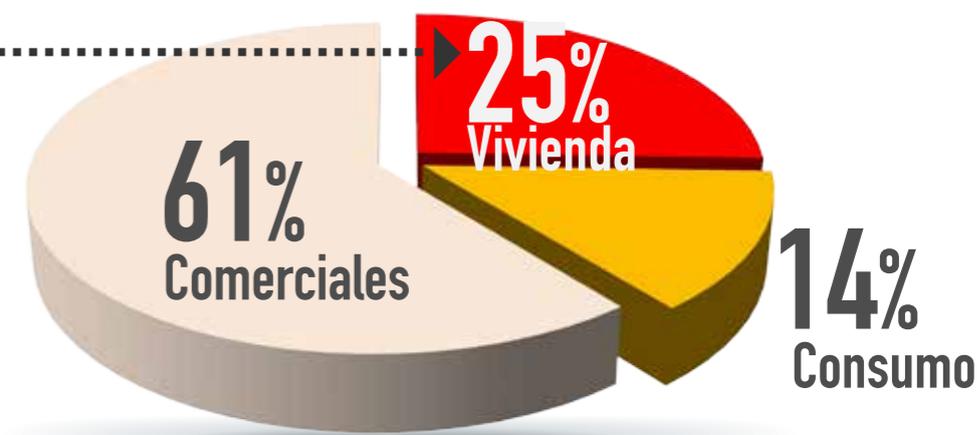
## Stock de créditos hipotecarios para la vivienda en Chile (2014)

Monto (Total = 59 mil millones de USD)



Fuente: Estimacion en base al IEF (BCCH)

Incidencia sobre el Monto total de colocaciones bancarias: (207 mil millones de USD)

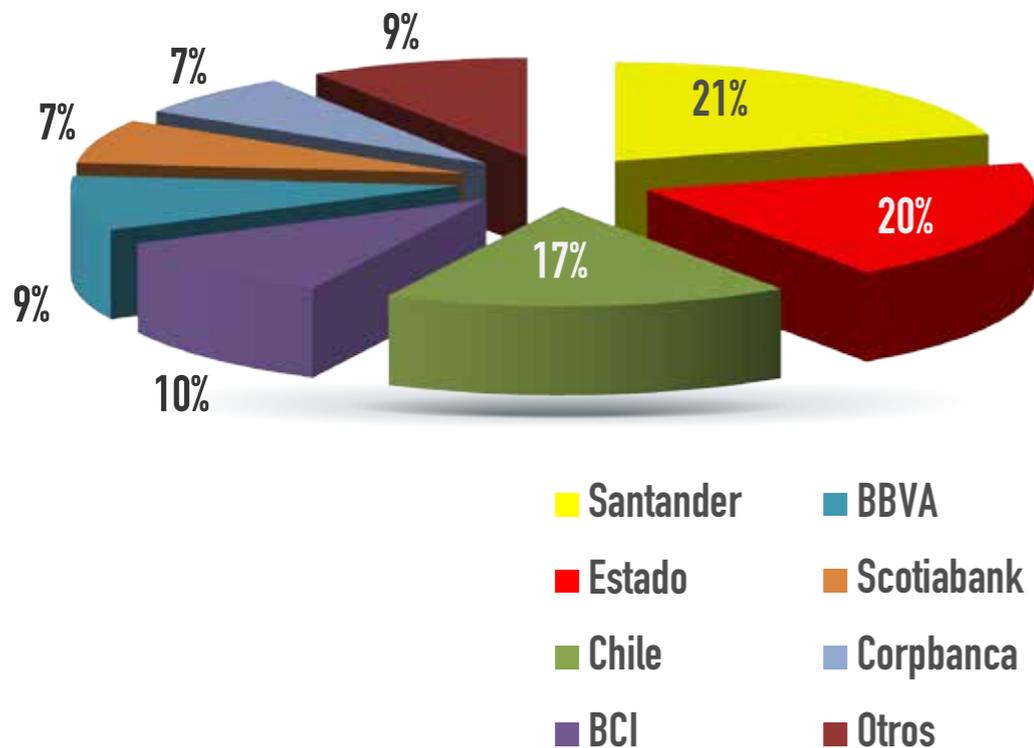


Fuente: SBIF

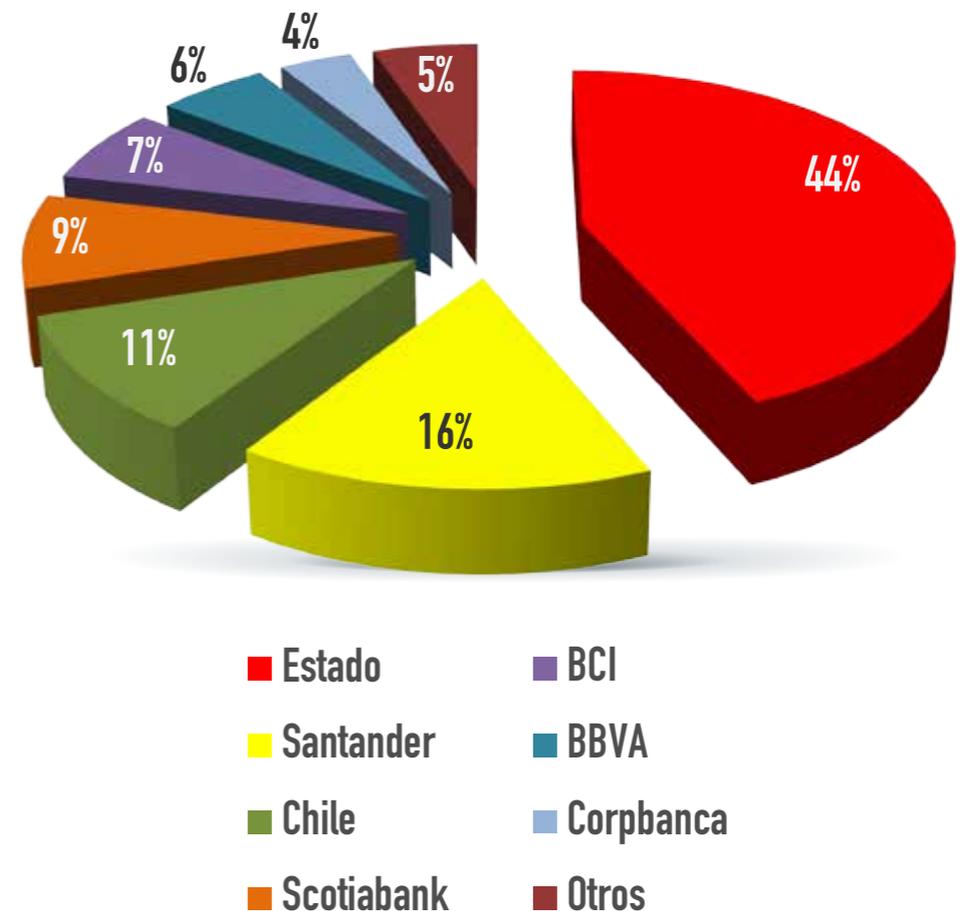
# Existe un importante número de oferentes de crédito involucrados en la provisión de tales créditos.

## Stock de créditos hipotecarios para la vivienda (diciembre 2014)

Monto por institución bancaria  
(Total = 53 mil millones USD)



Número de clientes por institución bancaria  
(Total = 983 mil deudores)

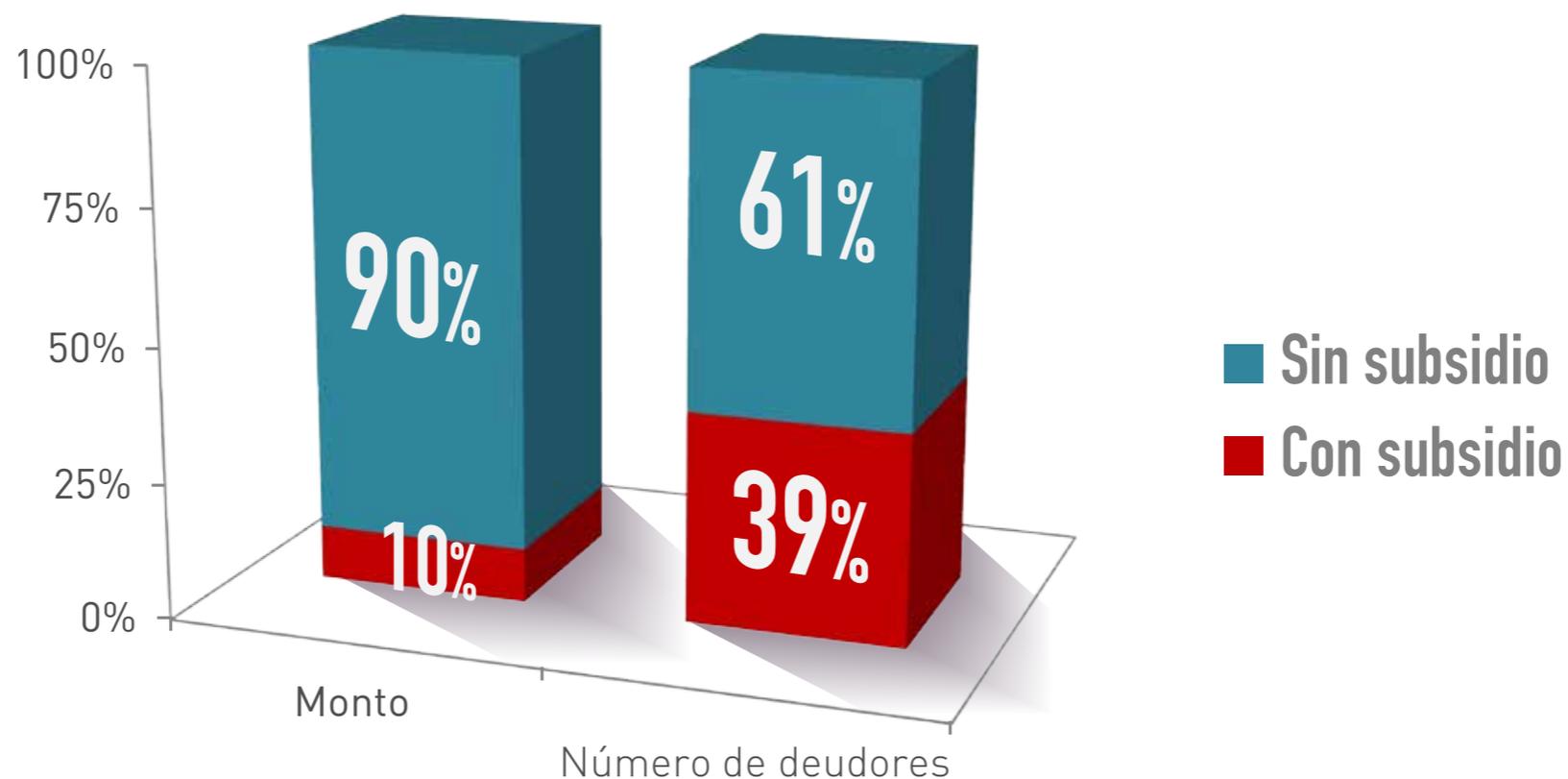


# Los subsidios habitacionales tienen un efecto material sobre la cartera bancaria



## Incidencia de los créditos asociados a programas de subsidio

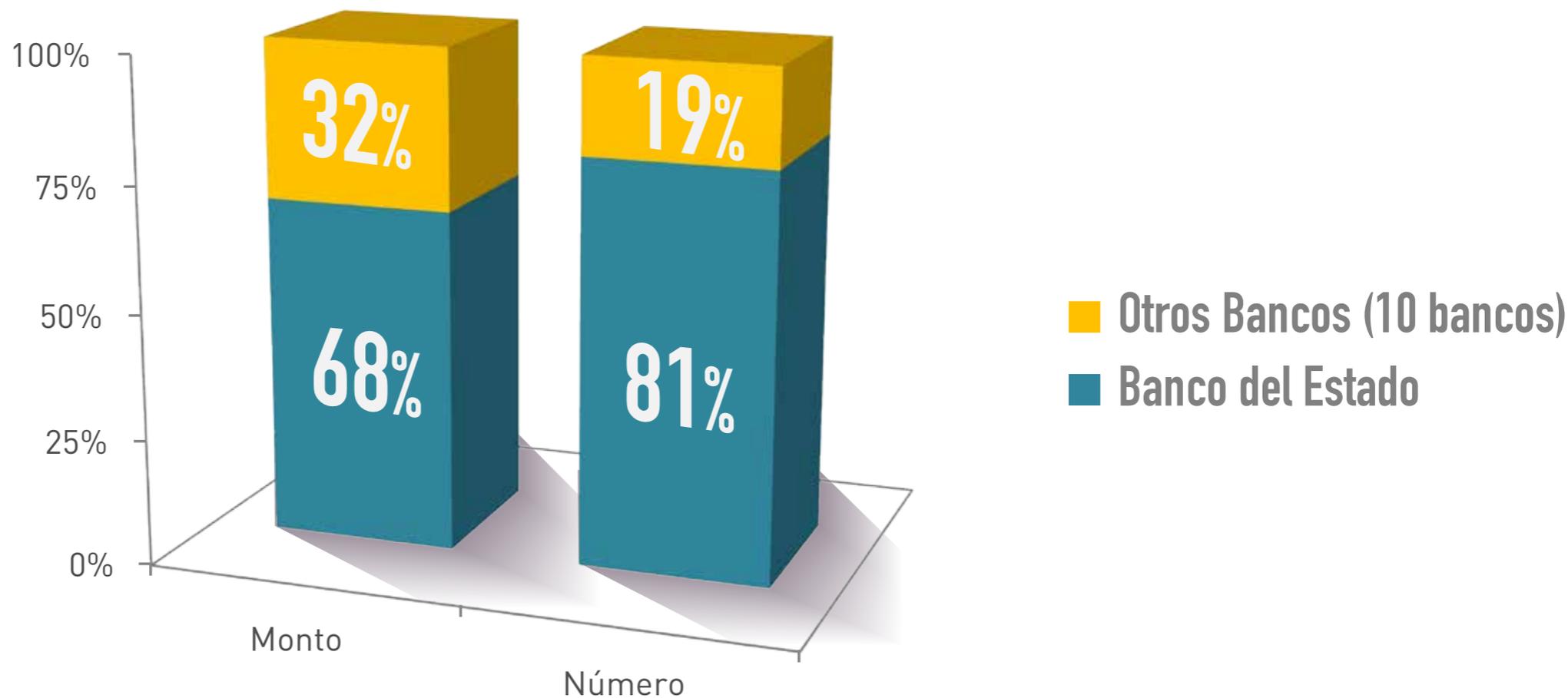
% del stock de créditos hipotecarios para la vivienda



# El efecto de los programas de subsidio habitacional se concentra de manera importante en el BECH



**Stock de créditos asociados a programas de subsidio habitacional**  
Desagregación por Institución



Fuente: Estimaciones SBIF

La incidencia de los remates (bancarios) sobre las viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional (universo aprox. de 400.000 viviendas) se ha mantenido acotada...



**Número de viviendas subsidiadas objeto de remates (stock a fines de cada período)**

Período (*)	Tipo de transferencia			Total
	Rematada y adjudicada por terceros	Rematada y adjudicada por la misma institución financiera	Cedida en pago	
2000	-	2	-	2
2001	-	1	-	1
2002	3	8	-	11
2003	17	9	-	26
2004	52	13	-	65
2005	61	16	-	77
2006	57	4	-	61
2007	37	10	-	47
2008	46	6	-	52
2009	33	9	-	42
2010	40	11	-	51
2011	118	20	-	138
2012	19	4	-	23
2013	313	155	1	469
jun-14	162	75	-	237
<b>Total</b>	<b>958</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>1.302</b>

Fuente: SBIF  
 Nota: (\*) Hasta el año 2012 contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000. A partir del año 2013, se considera el total de viviendas. El número de viviendas de hasta las UF 1.000 representa un porcentaje superior al 95% del total de remates.

# La vivienda es el principal activo de los hogares

Tenencia de activos de los hogares por tipo de activo:  
distribución según las características del hogar  
(Porcentaje de hogares)

Características de los hogares	Activos Reales				Activos Financieros			Activos Totales
	Vivienda principal	Otras propiedades <sup>1</sup>	Activos automotrices <sup>2</sup>	Activos reales totales	Activos financieros de renta fija <sup>3</sup>	Activos financieros de renta variable <sup>4</sup>	Activos financieros totales	
Total hogares	68.0	8.1	32.8	77.6	7.0	3.4	8.6	78.8
Estrato de ingreso								
Estrato 1	60.3	3.2	16.5	67.9	2.9	0.9	3.6	69.2
Estrato 2	74.5	8.5	36.2	83.9	7.1	1.9	8.1	85.3
Estrato 3	77.4	19.9	68.4	92.3	17.1	11.8	21.5	93.1

Estratos de Ingreso:

1) deciles 1 al 5

2) deciles 6 al 8

3) deciles 9 al 10

Fuente: Encuesta Financiera de los Hogares (BCCH)

# La falta de garantías podría actuar de manera restrictiva en segmentos productivos de menor tamaño



## Resultados de la solicitud de préstamo

Razones de rechazo	Porcentaje
<b>Falta de garantía</b>	<b>36,9%</b>
Insuficiente capacidad de pago	27,5%
Poca antigüedad de su empresa	7,1%
Problemas con historial crediticio	6,5%
Proyecto considerado como riesgoso	7,7%
Problemas comerciales de sus relacionados (cónyuges o hijos)	5,8%
Otra razón	7,0%
No sabe / No responde	1,4%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

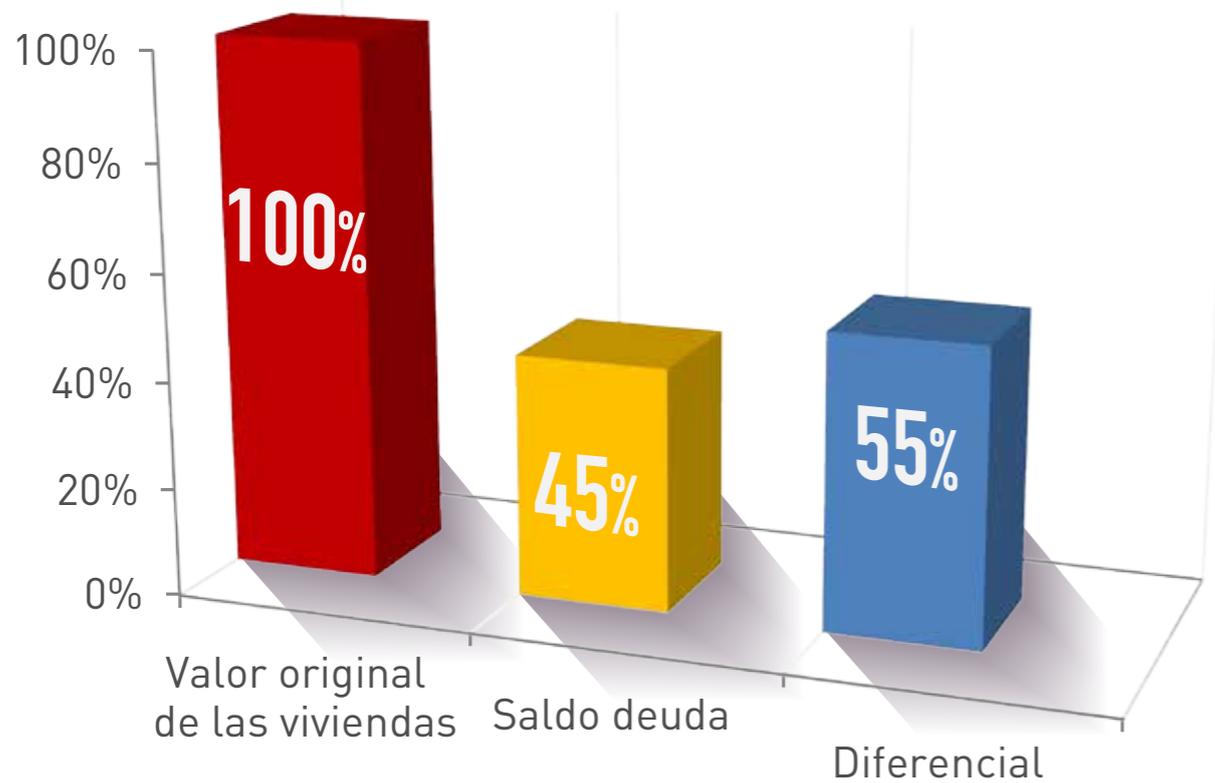
Fuente: EME 2013, elaboración propia.

Ministerio de Economía /Tercera encuesta de Microemprendimiento (2013)

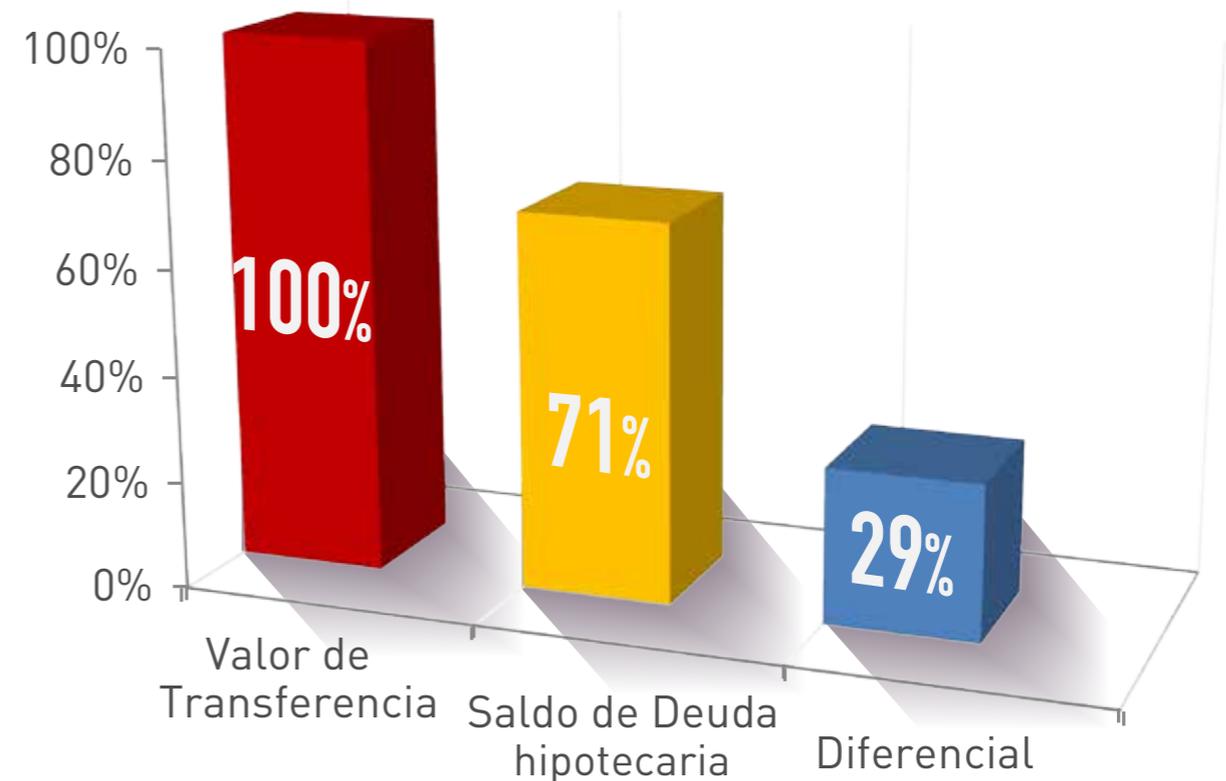
# La inembargabilidad puede “afectar” un importante volumen de activos...



Relación entre el valor original de las viviendas / Saldo de deuda habitacional  
Stock de créditos (Monto) con subsidio habitacional

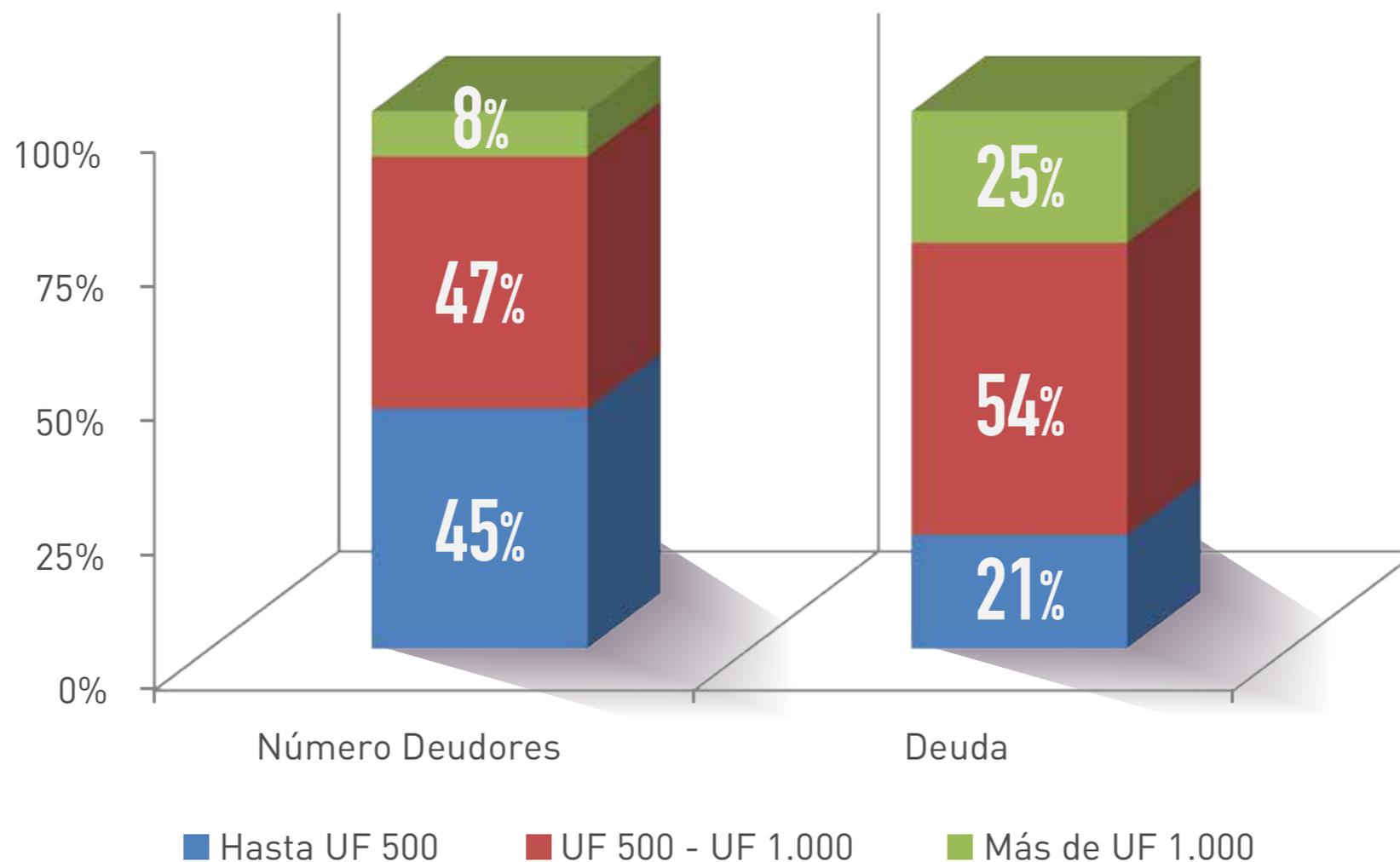


Relación entre el valor de remate / Saldo de deuda habitacional  
Flujo de remates 2000-2014



Se estima que una parte importante de la cartera tiene asociado un avalúo fiscal por debajo del límite de 520 UF fijado en el literal a) del artículo único del proyecto

Stock de créditos para el financiamiento de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional según el valor original de las viviendas





# Antecedentes del Proyecto

.....

# La iniciativa busca modificar el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil



## Objetivos de la iniciativa

- ▶ Proteger a las familias destinatarias de las viviendas de interés (su ejercicio del derecho a la vivienda). Respecto de éstas el fundamento de la iniciativa consigna que son precisamente personas que junto a su entorno familiar, ameritan especial protección debido a una condición de vulnerabilidad.
- ▶ Evitar que los acreedores usen las viviendas de interés como una oportunidad para recuperar créditos, préstamos o inversiones de particulares, sobre todo por aquellas transacciones comerciales no relacionadas con la directa adquisición de la vivienda.

# La iniciativa amplía significativamente el espectro de inmuebles inembargables

.....

## Contenido

### **Establece la inembargabilidad sobre:**

- a) Viviendas cuyo avalúo fiscal no exceda las UF 400 ó UF 520 en caso de condominios sociales, viviendas de emergencia y sus ampliaciones (Focalización en sectores vulnerables).
- b) Viviendas adquiridas mediante DS 49 del MINVU, viviendas asociadas al Tramo 1 del Título I del DS N° 1 MINVU; o cualquier otro programa de acceso a vivienda sin deuda (Focalización en sectores emergentes).
- c) Viviendas asociadas al tramo 2 del Título I y al Título II del DS N° 1 del MINVU, o a cualquier programa de acceso a viviendas con uso de subsidios complementarios (Focalización en sectores medios).

# La iniciativa amplía significativamente el espectro de inmuebles inembargables

.....

## Contenido

### **Establece dos excepciones:**

- ▶ Viviendas de la letra A: "... juicios en que sean parte el Fisco, las Cajas de Previsión y demás organismos regidos por la ley del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo por los créditos otorgados para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda".
- ▶ Viviendas de la letra C: "... juicios que tengan el sólo objeto de cancelar las deudas provenientes de los créditos complementarios para el financiamiento del precio de adquisición, construcción o mejora de la vivienda".

SB  
IFB

# Comentarios

.....

## Comentarios



- ▶ La iniciativa involucra un amplio espectro de viviendas, incluyendo a segmentos medios y emergentes (hasta UF 2.200).
- ▶ Se estima necesario extender la excepción establecida en la letra c) propuesta en el número 8 del artículo 445 del CPC para todos los créditos complementarios al financiamiento del precio de adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda.
- ▶ Las limitaciones sobre el uso de garantías pueden tener un efecto sobre el acceso al crédito de unidades productivas de menor tamaño que usen dichos activos para garantizar financiamientos asociados a activos fijos, inventarios, capital de trabajo u otros.



Superintendencia  
de Bancos  
e Instituciones  
Financieras  
Chile

# Proyecto de ley que modifica el Código de Procedimiento Civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas sociales

**Eric Parrado** (@eric\_parrado)  
Superintendente de Bancos e  
Instituciones Financieras

Mayo de 2015