

**PROPUESTA DE APOYO A LAS FAMILIAS:
POSTERGACIÓN DEL PAGO DE LOS
CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y AMPLIACIÓN
SUBSIDIO ARRIENDO PARA LA CLASE MEDIA**

Crisis COVID-19

30 de junio de 2020



PROPUESTA DE APOYO A LAS FAMILIAS: POSTERGACIÓN DEL PAGO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y AMPLIACIÓN SUBSIDIO ARRIENDO PARA LA CLASE MEDIA

1. INTRODUCCIÓN

En el marco del acuerdo entre los partidos políticos del oficialismo y la oposición para hacer frente a los graves efectos sociales y económicos del Covid-19, se estableció la necesidad de aumentar el gasto para apoyar a las empresas y familias vulnerables¹ durante la etapa de confinamiento y distanciamiento social. Sin embargo, la ayuda consensuada no generó respuestas satisfactorias para cierto sector de la población, a saber, los grupos socioeconómicos medios que han visto mermadas sus fuentes de ingreso. Así, en este documento se describe una propuesta complementaria a los actuales instrumentos incluidos en dicho acuerdo, en el mismo espíritu establecido de potenciamiento al apoyo de los ingresos familiares en el contexto de emergencia, de forma transitoria y focalizada.

A continuación, se identificarán los problemas que están afectando a la clase media. A la luz de la evidencia, se hace necesario buscar mecanismos adicionales para fortalecer las ayudas al segmento de los ingresos medios que se están viendo fuertemente afectados en la actual coyuntura. En contraposición a la alternativa del retiro de ahorros previsionales (Anexo), la propuesta planteada permite que las personas puedan superar la pandemia sin sacrificar su pensión futura ni dificultar la economía nacional, de forma responsable y acotada en el tiempo.

EL PROBLEMA DE LA CLASE MEDIA

A principios de los 90, la clase media representaban el 23,7% de la población. Hoy, sin embargo, esta representa aproximadamente el 50% de los hogares en Chile². Establecer una definición exacta de clase media es discutible, pero en lo que sigue nos referiremos por tales a aquellos hogares con ingresos entre \$590.250 y \$1.574.000³, lo que equivale a 3 millones de hogares aproximadamente y más de 9 millones de personas (Censo 2017).

Los principales gastos efectuados por la clase media tienen que ver con alimentación, transporte y vivienda. Así también, tienden a poseer un alto grado de gasto financiero mensual. De acuerdo a la VIII Encuesta de Presupuesto Familiar publicada en 2018 por el INE, los principales ítems de gasto del presupuesto familiar corresponden a alimentos y bebidas no alcohólicas, con un 18,7% de su total, transporte, con un 15,2% y alojamiento, con un 14,3%. Paralelamente, la Encuesta Financiera de Hogares del 2017 elaborada por el Banco Central evidenció que el gasto financiero mensual de los hogares corresponde a un monto cercano al 25% de sus ingresos mensuales, superando en algunos casos el 50% de estos.

De esta manera, existe una clase media que, además de no poder optar a una gran porción de beneficios fiscales, cuenta con un gran factor de gasto mensual –el financiero– sobre el cual no tiene mayor poder

1. Familias de ingresos principalmente formales, Seguro de Cesantía con una tasa de reemplazo del 55%, y familias pertenecientes hasta el 80% más vulnerable de la población según el Registro Social de Hogares.

2. Definición OECD: Hogares que ganan entre el 75% y el 200% de la mediana nacional.

OECD (2019), Under Pressure: The Squeezed Middle Class, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>

3. Ingreso Mediano de los hogares: \$787.000 - INE - Encuesta Suplementaria de Ingresos 2018.

de decisión, al estar sus obligaciones de este tipo previamente definidas de manera contractual. Esto, consecuentemente, supone una importante reducción sobre la liquidez de los hogares, pudiendo verse forzados a cumplir sus obligaciones en desmedro de otras necesidades básicas, sobre todo considerando que los créditos pueden tener como garantía bienes familiares (como una casa) o productivos (como un vehículo de trabajo o alguna otra forma de capital).

En definitiva, no todas las familias de clase media cumplen con los requisitos para acceder ni el Ingreso Familiar de Emergencia (IFE), ni a los subsidios de la Ley de Protección de Empleo, que considera ingresos decrecientes. Incluso aquellas que sí califican, continúan viéndose en dificultades, al no poder reducir ítems de gastos básicos o de tipo financiero. Como consecuencia, en la práctica, muchas veces los hogares se ven obligados a buscar nuevas fuentes de ingresos, exponiendo su salud e infringiendo así el propósito de la cuarentena y el resto de medidas sanitarias. Por lo tanto, se ofrecerán beneficios tanto para aquellas familias de menores ingresos con tope en aquellas de ingresos medios-altos.

1. POSTERGACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA CLASE MEDIA

Los gastos financieros de los chilenos se encuentran compuestos en gran parte por créditos hipotecarios.

En la clase media esto es característico. Por ello, una manera natural de aliviar a estos hogares es generar una política dirigida a este tipo de créditos.

A febrero de 2020, el *stock* de operaciones de créditos hipotecarios activos es de 1.608.558, lo que equivale al monto de \$53.997.627 MM. De estos créditos hipotecarios, el 87,3% corresponde a Mutuos Hipotecarios No Endosables, es decir, a aquellos que la Institución Financiera financia con recursos propios y cuya obligación no puede ser cedida o vendida a un tercero.

Con los datos del Censo 2017, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo realizó una caracterización de las viviendas en Chile. Existen 3.500.374 hogares que viven en vivienda propia y hay 1.270.483 de hogares que arriendan una vivienda.

Hasta marzo del 2020 el número de deudores en la cartera hipotecaria de los registros bancarios ascendían a 1.155.904. De este total, 613.556 tienen deudas de créditos hipotecarias entre las 1.000 UF y los 10.000 UF, que es en donde se concentra el grupo sobre el que trata este documento.

Tabla 1: Número de deudores por tramo y monto total adeudado, destacada la clase media

Tramo deuda	N° Deudores	Monto Total Adeudado (\$MM)
Hasta 20 UF	12.190	3.707
Más de 20 UF - Hasta 50 UF	21.801	21.533
Más de 50 UF - Hasta 200 UF	105.548	368.026
Más de 200 UF - Hasta 400 UF	113.633	971.481
Más de 400 UF - Hasta 1.000 UF	280.196	5.664.268
Más de 1.000 UF - Hasta 3.000 UF	478.194	24.980.738
Más de 3.000 UF - Hasta 10.000 UF	135.362	19.269.286
Más de 10.000 UF - Hasta 50.000 UF	8.971	3.558.719
Más de 50.000 UF - Hasta 200.000 UF	9	15.137

Elaboración Propia. Datos de la CMF (2020).

Nos concentraremos en estos 613.556 deudores, dado que los montos de deuda solicitada están dentro de lo que se puede categorizar como viviendas de Clase Media. De hecho, el Minvu entrega el beneficio de Subsidios Habitacionales para Familias de Sectores Medios para financiar casas de hasta 2.400 UF, lo que refuerza el planteamiento de que este subgrupo de deudores pertenece a la Clase Media.

Respecto al segmento de créditos anteriormente

Deuda	Banco del Estado			Banco Santander			ScotiaBank		
	Dividendo (\$)	Tasa anual	CTC	Dividendo (\$)	Tasa anual	CTC	Dividendo (\$)	Tasa anual	CTC
1.000 UF	117.663	3,23%	1.230,16 UF	129.416	4,10%	1.352,82 UF	128.016	4,14%	1.338,17 UF
3.000 UF	335.770	2,74%	3.512,5 UF	388.249	4,10%	4.058,45 UF	380.224	4,04%	3.974,57 UF
5.000 UF	553.878	2,63%	5.788,61 UF	647.082	4,10%	4.764,09 UF	633.707	4,04%	6.624,28 UF
8.000 UF	885.917	2,63%	9.261,78 UF	1.035.331	4,10%	10.822,54 UF	1.013.931	4,04%	10.598,84 UF
10.000 UF	1.107.469	2,63%	11.577,23 UF	1.294.164	4,10%	13.528,18 UF	1.267.413	4,04%	13.248,55 UF

Elaboración propia. Fuente: Simulación web bancaria por institución. Créditos Hipotecarios con Pie de 20%, a 25 años plazo, con tasa fija y para viviendas que califican como DFL2.

Así, ante un contexto como el actual, en donde los ingresos de miles de trabajadores se han visto bruscamente atenuados, e incluso anulados por completo, parece ser una buena alternativa aliviar a la clase media del pago de dividendos en su [primera vivienda](#)⁴, ya que estos representan cerca del 25% de los ingresos del hogar. Esto permitiría entregar liquidez a los hogares, sin necesidad de hacer una transferencia directa y se aliviaría a las familias del miedo de per-

mencionado, se presenta una simulación con las condiciones actuales de mercado de los dividendos que deben pagar las familias de clase media. Se realiza el análisis para los tres bancos que concentran el 76% del stock de créditos hipotecarios: Banco del Estado, Banco Santander y ScotiaBank.

Tabla 2: Simulación con las condiciones actuales de mercado de los dividendos que deben pagar las familias de clase media

der la vivienda propia, que es la materialización de años de esfuerzo y trabajo.

Para que esto pueda cumplirse, el Estado debe entregar condiciones mínimas para que las instituciones financieras estén en condiciones de entregar el beneficio de postergación del pago de dividendos y, al mismo tiempo, puedan sostenerse en el tiempo y no aumentar la fragilidad del mercado financiero.

4. Para ello será necesario analizar cuáles de estos créditos son primera vivienda. Hay un grupo (que los bancos conocen ya que es información que se pregunta al momento de la originación del crédito) que son operaciones de inversionistas (compras una vivienda para arrendar, pero no es de uso habitacional), que hay que dejar fuera en esta propuesta.

PROPUESTA

- A modo de apoyo a la clase media, se propone la postergación del pago de dividendos de créditos hipotecarios, los cuales equivalen cerca del 25% del ingreso mensual de estos hogares. Así, una postergación de 6-12 meses, exclusivo para la vivienda propia, no válido para segundas viviendas, significaría un gran alivio financiero, además de reducir para las familias la presión que supone la posibilidad de perder el hogar en el que se vive.
- El aplazamiento de una hipoteca es un acuerdo temporal, mediante el cual, la institución financiera que administra el crédito permite que el deudor realice pagos menores o suspenda el pago de dividendos de manera temporal.
- El beneficio será otorgado a quienes tengan créditos vigentes con montos de financiamiento iniciales de entre 1.000 UF y 10.000 UF⁵.
- La medida debe incluir a aquellos morosos que incurrieron en no pago pasado el inicio de la pandemia.

Mecanismo de repactación

- Concretamente, el aplazamiento consistiría en un crédito blando –y homogéneo para cada institución bancaria- emitido por el propio banco, a la tasa contingente del Banco Central del 0,5%, que reemplace el pago de dividendos y cuya adquisición sea voluntaria por el deudor. Así, teniendo el nuevo crédito emitido un periodo de gracia de entre 6 a 12 meses, este equivaldría en la práctica a un aplazamiento efectivo del pago del crédito. Las instituciones financieras pertinentes tendrían la obligación de ofrecer esta facilidad.
- Existen dos alternativas de pago para los dividendos aplazados⁶:
 - **Alternativa 1:** Dividir el monto total de los dividendos aplazados en el número de cuotas pendientes y agregar este margen a las cuotas por pagar.
 - **Alternativa 2:** Incorporar los dividendos postergados como nuevas cuotas al final del crédito.
- Independiente de la tasa de aplazamiento del 0,5% a cargo del deudor, esta opción no debe incurrir en gastos extras, como multas o tasas de interés extraordinarias.

5. En primera instancia, debería ser complementario a los subsidios DS19 y DS01. Sin embargo, es necesario verificar los tramos, para ver las (des)ventajas de la complementariedad.

6. Ambas alternativas se pueden hacer sin necesidad de ley, por acuerdo voluntario entre las partes, junto a una tercera opción que es que el banco te preste la plata de la postergación en un nuevo crédito (paralelo) que nace hoy, con 12 meses de gracia. Lo relevante es que, en todas estas opciones, el banco cobra el costo financiero del diferimiento.

Mecanismo de apoyo estatal

- Si bien las postergaciones son posibles y están ocurriendo de forma voluntaria, la traba principal a estos acuerdos voluntarios va a ser la voluntad de seguir haciéndolos cuando se acumulen meses de caída de ingresos de la persona deudora y varias solicitudes de aplazamiento de pagos adicionales. Entonces, **¿cómo facilitar la otorgación de este crédito adicional (la postergación) cuando el deudor no tiene ingresos, o están muy disminuidos, pero mantiene un buen colateral?**
- El Estado debe garantizar el buen funcionamiento a largo plazo de las instituciones financieras. En este sentido, cabe entender que el **aplazamiento de los pagos por parte de los acreedores al banco tiene un costo monetario real**, sin considerar aquellos gastos administrativos en los que ha de incurrirse.
- En este sentido, demandar una repactación a una tasa tan baja como la del 0,5% podría ir en detrimento del banco, al no alcanzar a cubrir esta el riesgo en el que el se incurriría. Esto, sobre todo considerando el periodo de recesión económica en el cual se está inserto. **De esta manera, se propone que los nuevos créditos de aplazamiento estén respaldados con una garantía estatal sobre el valor total de la cartera de créditos aplazada por parte del banco.** Para asegurar las mejores condiciones de este crédito blando, se estima suficiente una garantía equivalente al 85% de cobertura sobre el *stock* de la cartera de pagos aplazados.
- Considerando que en 12 meses la economía debería estar encaminada a la recuperación, se reduce la proyección de riesgo por parte de la banca respecto a aquellos créditos. Incorporando el hecho de que los bancos ya realizaron un análisis de riesgo previo al momento de entregar el crédito, y que los deudores mantienen un buen colateral, se entiende que el gasto en el que el Estado tendría que incurrir al momento que los bancos hagan efectiva la garantía, sería de baja magnitud.

2. AYUDA A HOGARES QUE ARRIENDAN

Implementándose la medida anterior, una porción de hogares quedaría excluida del beneficio de la postergación. Según el Censo 2017, hay 911.139 hogares que pertenecen a los quintiles III, IV o V, que arriendan

la vivienda que habitan. Por su parte, el gasto promedio per cápita nacional en términos de arriendo de vivienda es de \$240.786.

PROPUESTA

- Ampliar de manera temporal el Subsidio de Arriendo que otorga el MINVU, para permitir elegibilidad hogares de Clase Media⁷. Permitir la postulación a hogares dentro del 90% de vulnerabilidad según RSH y con un tope máximo de arriendo menor o igual a 20UF. Este beneficio se entregaría por los próximos 6 meses y para poder adquirirlo se debe acreditar la pérdida de ingresos laborales producto de la crisis sanitaria (laguna previsional en los últimos meses, boletas emitidas, etc.).
- Que aquellos arrendatarios que estén imposibilitados financieramente para seguir pagando la totalidad del arriendo, y que vivan en una vivienda la cual su dueño hizo uso de los beneficios de postergación de dividendos, estarán resguardados legalmente para que no puedan ser desalojados durante un período definido de tiempo. Estos arrendatarios deberán justificar su incapacidad de pago para poder tener la cobertura legal para no ser desalojados. De igual manera, se entiende que el no desalojo debe ser complementario a un aplazamiento del pago de arriendo en el tiempo, similar a la medida de créditos hipotecarios.

FOCALIZACIÓN

Finalmente, cabe mencionar la importancia de que esta medida sea focalizada en aquellas familias más necesitadas, con el propósito de causar el mayor impacto social con los recursos destinados. Para ello, es necesario cumplir con las condiciones mínimas anteriormente definidas.

Sin embargo, estas condiciones son necesarias, pero no suficientes. Adicionalmente, quienes opten a estos beneficios no podrán tener otras viviendas de igual o mayor valor de tasación a su nombre. Además, se deberá pertenecer al 90% más vulnerable de la pobla-

ción, según el Registro Social de Hogares.

De igual manera, se priorizará la entrega de este beneficio a aquellos individuos que hayan perdido su fuente laboral durante este periodo (con documentación demostrable) y a aquellos que estén dentro de la categoría de informales. Así, entre dos sujetos con las mismas condiciones de crédito que desean postergar, se dará prioridad al que esté desempleado o que pertenezca al sector informal (utilizando el indicador de emergencia del Ministerio de Desarrollo Social), pero que figure como titular del crédito.

⁷ Este subsidio actual no es dirigido a la clase media: El problema de este subsidio es que es para el 70% más vulnerable, con tope de \$700.000 de ingresos de 3 personas o 8UF per cápita para un hogar de 4 o más; y el arriendo tiene que ser menor a \$310.000 (11 UF) y en promedio un hogar del III quintil gasta 187.000 por persona en arriendo, entonces un hogar de 3 ya quedaría fuera de la elegibilidad.