



COMISIÓN
PARA EL MERCADO
FINANCIERO

INFORME NORMATIVO

AJUSTES VARIOS A CAPÍTULOS 21-2 Y 21-6 DE LA RECOPILOACIÓN ACTUALIZADA DE NORMAS PARA BANCOS

Diciembre 2021

www.cmfchile.cl

AJUSTES VARIOS A CAPÍTULOS 21-2 Y 21-6 DE LA
RECOPILACIÓN ACTUALIZADA DE NORMAS PARA
BANCOS

Comisión para Mercado Financiero¹

Diciembre 2021

1 Documento elaborado por Carlos Pulgar, Renzo Dapuerto, Diego Beas y Gabriela Aguilera.

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
II.	OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA	4
III.	DIAGNÓSTICO.....	5
IV.	AJUSTES ESTABLECIDOS EN CONSULTA	5
V.	PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA.....	9
VI.	VERSIONES DEFINITIVAS.....	10
VII.	ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO	17

I. INTRODUCCIÓN

La Comisión para el Mercado Financiero (CMF, en adelante Comisión) inició el proceso de implementación de los estándares de Basilea III en Chile tras la publicación de la Ley N°21.130 en 2019, que moderniza la legislación bancaria. Dicha ley mandata a la Comisión a elaborar una serie de normativas que establecen un nuevo marco para la medición de la suficiencia del capital y los principales riesgos de la banca, estableciendo: i) metodologías estandarizadas para cubrir los riesgos relevantes de la empresa bancaria, entre ellos, el riesgo de crédito, de mercado y operacional, autorizando metodologías propias cuando corresponda, ii) requisitos y condiciones aplicables a la emisión de instrumentos que califiquen como capital regulatorio, iii) ajustes o exclusiones de partidas de activos o pasivos, incluyendo mitigadores de riesgos, para la determinación de patrimonio efectivo, y iv) capital adicional o buffer de conservación, buffer contra cíclico, cargos para bancos de importancia sistémica y requerimientos de pilar 2.

Los estándares anteriores fueron puestos en consulta pública y posteriormente publicados como parte de la Recopilación Actualizada de Normas (RAN), según lo indicado en la Tabla 1, junto a sus respectivos informes normativos que incluyen la evaluación de impacto de la materia normada. Estas normas en su conjunto sustituyen las instrucciones establecidas en el Capítulo 12-1 de la RAN.

Tabla 1: Índice de adecuación de capital (IAC) y requisitos mínimos de capital.

Tipo	Descripción	Normas emitidas
Numerador del IAC	Medidas de patrimonio (CET1, T1 y PE)	21-1, 21-2 y 21-3.
Denominador del IAC	Mediciones de los principales riesgos (APRC, APRM y APRO)	21-6, 21-7 y 21-8. Ajustes en capítulo B-1 del CNC.
Requerimientos de IAC	Buffer de conservación, contracíclico, cargos para bancos de importancia sistémica y requerimientos de pilar 2.	21-11, 21-12 y 21-13.

Fuente: Elaboración propia.

Al realizar una revisión, a propósito de un grado mayor de avance en la implementación de estas normas, surge la necesidad de realizar algunos ajustes debido a: 1) problemas de referencia, 2) mejora en redacción para lograr un mejor entendimiento, 3) solucionar errores ortográficos y 4) mejorar disposiciones establecidas de acuerdo con revisión posterior a la emisión de la norma.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

Con el objetivo general de avanzar hacia la implementación del marco de capital de Basilea III, se plantean los siguientes objetivos específicos:

- 1) Precisar la definición de las partidas distribuibles descritas en el Capítulo 21-2 de la RAN que establece los requisitos y condiciones que deberán cumplir las emisiones de acciones preferentes y bonos perpetuos para que puedan ser considerados como capital regulatorio de nivel 1 adicional.
- 2) Corregir tratamiento de exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción establecido en el Capítulo 21-6 de la RAN que contiene la metodología para la determinación de los activos ponderados por riesgo de crédito.

- 3) Ajustar problemas de forma, ya sea debido a errores ortográficos, de palabras o de referencia en el Capítulo 21-2 de la RAN.

III. DIAGNÓSTICO

Tras una revisión, a propósito de un grado mayor de avance en la implementación de las normas desarrolladas, su posterior revisión y con motivo de consultas recibidas por parte de las entidades bancarias, se han identificado diversas áreas de perfeccionamiento, que a juicio de la Comisión, resulta necesario precisar o ajustar. En particular, hay ajustes propuestos a los Capítulos 21-2 y 21-6 de la RAN, los cuales requieren acuerdo previo favorable del Banco Central de Chile, de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley General de Bancos.

IV. AJUSTES ESTABLECIDOS EN CONSULTA

Los ajustes establecidos en estas normas corresponden a:

- 1) **Precisar la definición de las partidas distribuibles.** En el numeral 1 del Capítulo 21-2 (Hoja 3) señala que:

“El pago de dividendos y/o intereses debe ser cargado a utilidades retenidas y utilidades del ejercicio, en adelante, partidas distribuibles. El monto cargado no deberá superar el saldo acreedor de estas partidas.”

En ese sentido, se propone modificar las instrucciones considerando el siguiente texto:

“El pago de dividendos y/o intereses debe ser cargado a utilidades retenidas ~~y utilidades del ejercicio~~ (utilidades acumuladas no repartidas de ejercicios anteriores y utilidad del ejercicio anterior por asignar), en adelante, partidas distribuibles. El monto cargado no deberá superar el saldo acreedor de estas partidas.”

Se excluyen las utilidades del ejercicio de la definición de partidas distribuibles dado que el artículo 57 de la LGB no permite que los bancos puedan repartir dividendos provisorios, los cuales podrían haber sido utilizados como pago de dividendos de acciones preferentes. En este sentido, se ajusta la definición de partidas distribuibles, de acuerdo con el marco legal, el cual se encuentra en concordancia con la definición y tratamiento contable establecido en la nueva versión publicada del Compendio de Normas Contables Bancos de la Comisión.

Si bien, en consideración a la naturaleza y alcance de las modificaciones, los cambios propuestos al Capítulo 21-2 de la RAN no fueron objeto de consulta pública, se incorporan en el informe normativo a modo de establecer la justificación de dichos cambios.

- 2) **Corrección tratamiento de exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción.** En el numeral 3.12 del Capítulo 21-6 (Hoja 12) se establece el tratamiento estandarizado para las exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción, utilizado en el cómputo de los activos ponderados por riesgo de crédito.

En la normativa publicada, las exposiciones ADC (adquisición de terreno, promoción o construcción), en general, consideran un ponderador por riesgo de crédito (PRC) de 150%. No obstante, las exposiciones

ADC sobre bienes residenciales podrán tener un PRC de 100% si cumplen las siguientes condiciones:

- Derecho jurídicamente exigible sobre la garantía.
- Cobertura en primer grado de preferencia y no compartida.
- Banco con políticas de concesión tipo *scoring*.
- Documentación de la información de capacidad de pago
- Contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben ser al menos el 50% del total de capital en riesgo.

Esta última condición, establecida en Capítulo 21-6, no es equivalente a la indicada en el marco de Basilea, pues propone fijar límites por separado tanto para el capital en riesgo como para los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento.

Precisamente, se señala al efecto (20.91, Calculation of RWA for credit risk):

“re-sale or pre-lease contracts amount to a significant portion of total contracts or substantial equity at risk”

El régimen de Basilea además emplaza a cada jurisdicción a definir “significativo” (promesas) y “sustancial”, tanto para establecer el capital en riesgo como el pago para reservar la promesa.

Respecto a esta condición, hay pocas jurisdicciones que se han pronunciado sobre dichos niveles, pues el marco de Basilea observado recién es aplicable a partir de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, la Autoridad de Regulación Prudencial Australiana (APRA, por sus siglas en inglés), ha establecido en un borrador de normativa las siguientes condiciones²:

- **LTV ≤ 75%**, dónde el LTV se construye como la línea total con proyecto inmobiliario sobre costos de desarrollo del proyecto.
- Cuando la exposición total asociada a un proyecto particular sea superior a AUD 5 MM, los contratos de promesas de compraventa deben ser superior al 100% del total de la deuda.
- Cada institución debe definir políticas sobre los contratos de promesas de compraventa y sobre los costos de desarrollo.

La otra jurisdicción revisada que ha presentado un borrador de normativa es la autoridad monetaria de Singapur (MAS, por sus siglas en inglés) la cual ha definido la siguiente condición³:

- **LTV ≤ 80%**, o que el capital en riesgo sea superior al 20%, dónde el valor del proyecto debe derivarse de un tasador acreditado e independiente.

Tras diversas reuniones con actores relevantes del mercado local⁴, se obtuvieron los siguientes hallazgos:

- Muchos bancos exigen que, para otorgar el financiamiento, el gestor del proyecto sea dueño del terreno y lo deje en garantía.
- El costo del terreno como porcentaje del valor del proyecto varía de forma importante,

² Las condiciones establecidas en el último borrador de diciembre de 2020 son similares a las establecidas el 2019: <https://www.apra.gov.au/sites/default/files/2020-12/DRAFT%20APS%20112%20-%20clean.pdf>

³ https://www.mas.gov.sg/-/media/MAS/resource/publications/consult_papers/2019/Consultation-Paper-on-Proposed-Implementation-of-the-Final-Basel-III-Reforms.pdf

⁴ Directiva de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), y vicepresidente de importante inmobiliaria local.

dependiendo de la zona en que se construye.

- Algunos bancos exigirían mayores niveles de preventa cuando hay menores niveles de capital comprometidos por el gestor del proyecto.
- Los proyectos inmobiliarios asociados a programas de subsidios tendrían asegurados los flujos de ingresos.

Si bien para la implementación del estándar en el año 2023, el Comité de Basilea ha emplazado a que las jurisdicciones establezcan sus propias condiciones, son muy pocas las que han publicado algún documento al respecto. Por lo mismo, se propone señalar que el PRC aplicable a este tipo de exposiciones sea 100% hasta diciembre del 2022 y a partir de enero del 2023 se comience a aplicar un PRC diferenciado. Este tiempo permitirá observar la implementación internacional y salir de la crisis actual. Para ello, se agregará dicha instrucción en la sección 8 “Disposiciones transitorias”.

Con todo lo anterior, la redacción propuesta en la consulta pública es la siguiente:

- “El capital en riesgo debe cubrir al menos el valor del terreno y los costos asociados al diseño del proyecto (estudio de ingeniería, arquitectura y derechos). El capital en riesgo se determinará como el capital aportado por el gestor para desarrollar el proyecto.
- La suma de: i) el capital en riesgo, ii) los montos asociados a los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento y iii) 1,5 veces las ventas efectivas de unidades, deberá representar al menos el 50% de la exposición del banco. Los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben haber sido legalmente celebrados cumpliendo con todas las solemnidades, requisitos y condiciones aplicables para su validez y eficacia, y el comprador o arrendatario debe haber formalizado un depósito en efectivo que perderá en caso de resolución del contrato. No será necesario cumplir esta condición para aquellos proyectos inmobiliarios vinculados a subsidio (DS19 o DS49).”

La primera condición antes señalada, se deriva de la buena práctica exigida actualmente por los bancos locales para la mayoría de los proyectos inmobiliarios, mientras que la segunda condición es una forma de reconocer la complementariedad que existe entre una mayor exigencia de contratos de promesa de compraventa y de capital en riesgo. Esta última condición busca no distorsionar al mercado inmobiliario local, debido a la amplia heterogeneidad de valores de los terrenos, y se deriva de la siguiente explicación:

Sea *CeR* el capital en riesgo, *promesas* los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento, *ve* las ventas efectivas de unidades ya materializadas, *deuda* la deuda efectiva con la entidad bancaria y *línea* la línea de crédito total para el desarrollo del proyecto inmobiliario, que incluye la deuda efectiva.

La condición establecida es entonces:

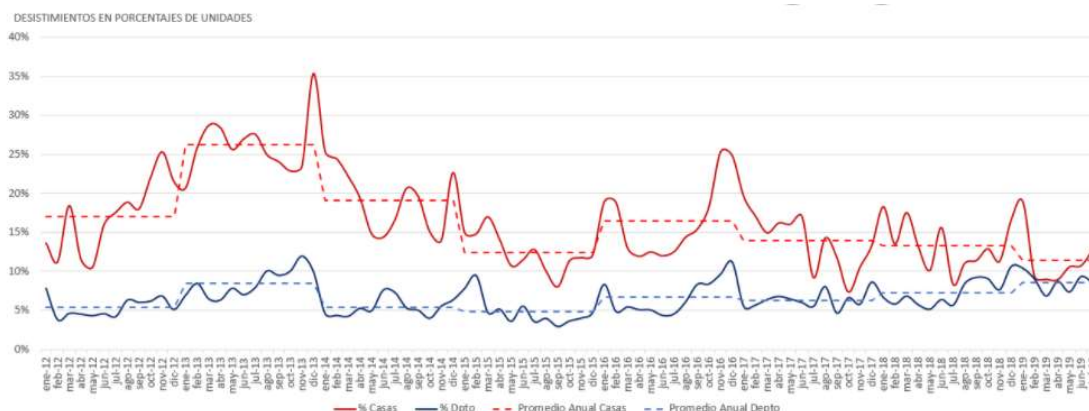
$$CeR + promesas + 1,5 \cdot ve \geq 50\% \cdot deuda$$

Ahora bien, hay que notar que se cumplen las siguientes desigualdades adicionales:

$$CeR + 1,5 \cdot ventas\ totales \geq CeR + promesas + 1,5 \cdot ve \geq 50\% \cdot deuda \geq 1,5 \cdot deuda - línea$$

Para entender la primera desigualdad, primero es necesario definir *ventas totales* a la suma de *ve* y las ventas futuras derivadas de los contratos de promesas de compraventa. Además, es relevante notar que el desistimiento máximo de contratos de promesas de compraventa es 26%, de acuerdo con información publicada por el portal web inmobiliario TocToc.com (Ver gráfico 1).

Gráfico 1: Desistimiento Unidades.



Fuente: TocToc.com

Luego se tiene que:

$$\begin{aligned} \text{promesas} &\leq \overbrace{1,5 \cdot (1 - 27\%) \cdot \text{promesas}}^{1,1} \leq \overbrace{1,5 \cdot (1 - \text{desistimiento}) \cdot \text{promesas}}^{\text{ventas futuras}} \\ &= 1,5 \cdot \text{ventas futuras} \end{aligned}$$

$$\Rightarrow 1,5 \cdot \text{ventas totales} = 1,5 \cdot \text{ventas futuras} + 1,5 \cdot ve \geq \text{promesas} + 1,5 \cdot ve$$

Con eso queda explicada la primera desigualdad.

La segunda desigualdad surge del hecho que la *línea* es cota superior de la deuda efectiva. Ahora, considerando las dos desigualdades extremas, se tiene lo siguiente:

$$\text{CeR} + 1,5 \cdot \text{ventas totales} \geq 1,5 \cdot \text{deuda} - \text{línea}$$

Si se reordena la inecuación se puede obtener:

$$\frac{\text{deuda} - \text{ventas totales}}{\text{CeR} + \text{Línea}} \leq \frac{2}{3}$$

Al respecto, es importante notar que el término de la izquierda es el LTV del proyecto inmobiliario, que considera en el numerador la deuda descontada del mitigador de las ventas totales, y en el denominador se incluye el costo total del proyecto financiado a través del capital del gestor o bien del financiamiento del banco.

Por otro lado, la LGB vincula el concepto “sustancial” a un tercio del total, para efectos de determinar crecimiento inorgánico que gatille un cargo adicional por artículo 35 bis, entre otros. En ese sentido, se considera que un capital en riesgo sustancial es el que genera una razón de préstamo sobre valor del proyecto inferior a dos tercios.

Por último, para efectos de la aplicación de la modificación se agrega al numeral 8, sobre disposiciones transitorias, el siguiente párrafo final:

“Por su parte, el tratamiento diferenciado de exposiciones para la adquisición, desarrollo y construcción de proyectos, que trata el número 3.12, regirá a partir de enero del 2023 y hasta entonces esas exposiciones deberán aplicar un ponderador de riesgo de crédito igual a 100%.”

3) **Ajustes de forma, palabras, redacción y/o referencias.** En el Capítulos 21-2 de la RAN.

Se generan los siguientes cambios menores de tipeo y redacción:

Tabla 1: Cambios de redacción, RAN 21-2

Título/ Numeral	Texto anterior	Cambio sugerido
Título II, numeral 1 (Requisitos mínimos)	... o <u>demonstrando</u> que su posición de capital...	... o <u>deberá demostrar</u> que su posición de capital...
Título II, numeral 5 (Mecanismo de absorción de pérdidas)	... <u>otro independiente</u> y/o mayores antecedentes...	... <u>otro informe independiente</u> y/o mayores antecedentes...
Título II, numeral 6 (Mecanismo de reapreciación)	... corresponden a las <u>auditadas</u> <u>respecto</u> del año anterior.	... corresponden a las <u>auditadas referidas al</u> año anterior.
Otras correcciones	At1 – local/global - cláusulas	AT1 – local y global - cláusulas

V. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA

El proceso de consulta pública se realizó solamente para los ajustes propuestos al Capítulo 21-6 de la RAN, dado que los cambios al Capítulo 21-2 corresponden a cambios menores de redacción. El periodo de consulta se inició el 27 de abril de 2021 y finalizó el día 26 de junio de 2021.

Tras el primer proceso de consulta pública del Capítulo 21-6 de la RAN llegaron comentarios de un banco, sin embargo, tras el proceso de consulta pública particular de dicho tratamiento, no llegaron comentarios.

De éstos se pueden extraer 6 consultas, las cuales son:

- 1) ¿Qué se entiende por ventas efectivas? ¿Se refiere a contratos escriturados? ¿estimación de ventas netas de desistimientos? O quizás ¿ventas del proyecto una vez terminado? ¿Cuál es la diferencia entre “ventas” y “ventas efectivas”?

Respuesta: El informe normativo se refiere a ventas totales, como una forma general de referirse a un monto que disminuye la exposición del banco con el proyecto inmobiliario. En ese sentido, es sólo funcional para explicar la fórmula obtenida.

Ahora bien, ex ante no es posible determinar los contratos de promesas de compraventa que no desisten, y que mitigarían el riesgo de crédito del banco. En ese sentido, se ajusta la fórmula por la tasa de desistimiento.

Por otro lado, las ventas efectivas, se deducen de la deuda y por lo tanto se ajusta la fórmula eliminando el

efecto de las ventas efectivas, para no doble contabilizarlas.

2) ¿Cómo se deducen los desistimientos máximos de 26%?

Respuesta: El desistimiento máximo se utiliza para acotar la efectividad del contrato de promesa de compraventa. No es necesario utilizar dicho parámetro para verificar el cumplimiento de la condición.

3) Dado que se generan dos condiciones copulativas, se sugiere asignar ponderadores diferenciados bajo el cumplimiento de cada una.

Respuesta: Se mantiene las dos condiciones copulativas y un solo ponderador por riesgo de crédito en caso de cumplimiento, tal como establece el marco de Basilea.

4) ¿Cómo se aplican las condiciones cuando el financiamiento del proyecto incluye financiar un % del terreno?

Respuesta: No se cumpliría la primera condición, y por lo tanto, el PRC aplicable es de 150%.

Esta condición reconocería el mayor riesgo, en el caso de si una inmobiliaria incumple tempranamente, el banco no se quedaría con el dominio completo del terreno.

5) Existen proyectos en que el costo total se financia con futuros ingresos por preventas (no sólo con CeR y endeudamiento). ¿Cómo se evalúan las condiciones en estos casos?

Respuesta: Los proyectos en que el costo se financia con futuros ingresos por preventa, se exigirá una menor deuda de acuerdo con la condición. Por lo tanto, la fórmula es consistente con dicha situación.

6) ¿Qué valor del terreno hay que considerar para la 1era condición? ¿El de compra o el valor actual del terreno?

Respuesta: La lógica de la primera condición es que el gestor del proyecto sea dueño del terreno y lo deje en garantía, además de costear los costos asociados al diseño del proyecto.

VI. VERSIONES DEFINITIVAS

Las versiones definitivas de los Capítulos 21-2 y 21-6 se presentan a continuación, incorporando los comentarios recibidos en la consulta pública, en el caso de la RAN 21-6. Los cambios se encuentran destacados en amarillo.

Capítulo 21-2 de la RAN

1. Requisitos mínimos

Las acciones preferentes y los bonos sin plazo fijo de vencimiento deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Encontrarse efectivamente emitidos y pagados.
- No deben estar sujetos a ningún mitigador de riesgo de crédito como, por ejemplo: esquemas de seguro, compensación o garantía, entre otros.
- No deben estar sujetos a plazos de vencimiento.
- Podrán ser adquiridos o rescatados voluntariamente por el banco emisor, en un plazo no menor a cinco años calendario desde su emisión. Adicionalmente, para ejercer la opción de adquisición o rescate, el banco:
 - i. Debe tener la aprobación previa de esta Comisión.
 - ii. El emisor no podrá generar expectativas de mercado que anticipen o hagan previsible que la empresa bancaria procederá a la adquisición, pago anticipado o rescate voluntario, según corresponda.
 - iii. No debe considerar ningún esquema que genere incentivos que hagan prever el ejercicio de la opción de rescate o compra.
 - iv. Deberá sustituir el instrumento rescatado con capital de igual o mayor calidad, en condiciones sostenibles, de acuerdo con su capacidad de generación de ingresos o **deberá demostrar** que su posición de capital se encuentra por sobre los requerimientos mínimos de capital establecidos en el inciso primero del artículo 66 tras el rescate.
- El banco emisor podrá, excepcionalmente, eximirse de efectuar uno o más pagos periódicos de dividendos o intereses, según el instrumento que corresponda, sin que éstos se acumulen a los dividendos o intereses que se devenguen en los periodos siguientes, ni que, como consecuencia de ello, se configure un evento de incumplimiento.
- El pago de dividendos y/o intereses debe ser cargado a utilidades retenidas y ~~utilidades del ejercicio~~ **(utilidades acumuladas no repartidas de ejercicios anteriores y utilidad del ejercicio anterior por asignar)**, en adelante, partidas distribuibles. El monto cargado no deberá superar el saldo acreedor de estas partidas.
- El monto por pagar en dividendos y/o intereses, según corresponda, no puede depender, directa o indirectamente, de la calidad crediticia del banco emisor. Por ello, cualquier tasa de referencia que sea sensible a los cambios de la capacidad crediticia del banco y/o del sector bancario en general, no será admitida.
- Los instrumentos de capital cumplen con el rol de absorber pérdidas; por este motivo, no se permitirá ningún tipo de cláusula en las condiciones de emisión, que obstaculicen, limiten o demoren dicha absorción, tales como: disposiciones que requieran que el emisor compense en efectivo al inversor si se emite un nuevo instrumento a un precio menor durante un periodo de tiempo especificado o cláusulas que en caso de división del banco emisor contravengan el objetivo anterior.
- Una vez alcanzado el evento contingente o condición que activa el mecanismo de absorción de pérdidas denominado “gatillo”, se deben absorber pérdidas con cargo al valor del

instrumento generando capital básico (CET1, de acuerdo con el Capítulo 21-1 de la RAN). Los mecanismos de absorción de pérdidas permitidos son:

- i. La conversión de las acciones preferentes o bonos sin plazo fijo de vencimiento por acciones ordinarias, mediante su canje o capitalización del valor registrado en los estados financieros, según corresponda;
- ii. La depreciación, de cada serie, de los bonos sin plazo fijo de vencimiento a un valor nominal de diez pesos sujeta a una eventual reapreciación; o
- iii. La caducidad de los bonos sin plazo fijo de vencimiento.

El monto mínimo por absorber debe permitir devolver, inmediatamente, la razón CET1 sobre los activos ponderados por riesgo (APR) del banco al nivel de activación del gatillo, según el nivel de consolidación observado. La razón anterior, se computará según el nivel CET1 definido en el Capítulo 21-1 de la RAN. Cuando la absorción parcial no sea posible, se absorberá el valor total del instrumento o a un valor de diez pesos, en el caso de la depreciación.

Los instrumentos deberán considerar al menos dos tipos de gatillos. El primero se activará cuando el banco esté operando con normalidad, pero su nivel de capital muestre señales de deterioro (*going concern*) al caer por debajo de 5,125% de CET1 sobre los APR o un nivel mayor establecido por el banco en las condiciones de emisión. El segundo gatillo está vinculado a las situaciones de insolvencia del artículo 130 de la LGB (*gone concern*).

5. Mecanismos de absorción de pérdidas.

...(extracto párrafos 5, 6 y 7)

En el caso de gatillos *gone concern*, todos los mecanismos de absorción de pérdidas admitidos deben ser totales y permanentes y, el valor caducado o convertido deberá reconocerse de acuerdo con las condiciones de emisión que rigen el instrumento.

Del mismo modo que la exención de dividendos y/o intereses, la activación de algún mecanismo de absorción de pérdidas no deberá ser causa de término anticipado de otras obligaciones contraídas por el banco emisor, salvo en caso de liquidación del banco en los términos previstos en la LGB.

Ante un evento de fusión o adquisición, a fin de utilizar los instrumentos AT1 previamente emitidos como componentes del capital, el banco interesado deberá presentar un informe legal a esta Comisión que demuestre que los mecanismos de absorción de pérdidas, considerados en las emisiones vigentes, siguen siendo exigibles, pudiendo al efecto requerirse complementos al informe, **otro informe independiente** y/o mayores antecedentes por parte de esta Comisión.

6. Mecanismo de reapreciación de bonos depreciados.

...

La metodología propuesta utiliza el monto máximo distribuible (MMD) para determinar la suma asignable a la reapreciación y pago de intereses de bonos sin plazo fijo de vencimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la LGB, donde:

Déficit art. 66 bis y ter	MMD
]0, 25%]	$[0,60\%] * \max(\text{Utilidades del ejercicio}; 0)$
]25%, 50%]	$[0,40\%] * \max(\text{Utilidades del ejercicio}; 0)$
]50%, 75%]	$[0,20\%] * \max(\text{Utilidades del ejercicio}; 0)$
]75%, 100%]	$0\% * \max(\text{Utilidades del ejercicio}; 0)$

Las utilidades del ejercicio, señaladas en la Tabla, corresponden a las auditadas referidas al año anterior.

Para la asignación del monto distribuible se considera a los accionistas ordinarios (ACCORD) *pari passu* con tenedores de bonos sin plazo fijo de vencimiento (BONOPER). Luego, la asignación del monto distribuible, calculado en la Tabla anterior, a accionistas (ACC_%) y tenedores de bonos sin plazo fijo de vencimiento (BND_%) se realizará a prorrata en función del valor nominal del bono sin plazo fijo de vencimiento (previa depreciación) y de las acciones ordinarias, de acuerdo con la siguiente forma:

$$ACC\% = \frac{ACC_{ORD}}{ACC_{ORD} + BONO_{PER}}$$

$$BND\% = \frac{BONO_{PER}}{ACC_{ORD} + BONO_{PER}}$$

Los montos, con cargo a partidas distribuibles correspondientes a los accionistas, se designan para: i) el pago de dividendos de acciones ordinarias y ii) compras de acciones propias (buy backs), si es que corresponde, en la forma y orden indicada.

$$Monto_distribuible_ACC = MMD * ACC\%$$

Los montos, con cargo a partidas distribuibles correspondientes a tenedores de bonos sin plazo de vencimiento, se designan para: i) el pago de intereses sobre montos nominales no depreciados y ii) reapreciación de montos nominales depreciados, en el orden anterior, en la forma indicada.

$$Monto_distribuible_BND = MMD * BND\%$$

Este proceso de reapreciación ocurrirá hasta recuperar el valor nominal de la emisión, si es que el banco no presenta un deterioro en su nivel de solvencia.

V. ANEXO

1. Exigencias y cláusulas en emisiones AT1

La Comisión, para la aprobación de las condiciones de emisión, tendrá en consideración, además de las condiciones indicadas en el Capítulo 2-11 de la RAN, al menos, las condiciones señaladas en la siguiente Tabla, las que deben reflejarse en los prospectos de los instrumentos **AT1** presentados por entidades bancarias.

Estas exigencias pretenden cubrir los aspectos prudenciales establecidos en este Capítulo, junto con mitigar la complejidad de emisión de este tipo de instrumentos y facilitar la comparabilidad de los términos y condiciones de los AT1 frente a la evaluación del cumplimiento de las disposiciones regulatorias.

Las condiciones requeridas en los prospectos para la aprobación de las condiciones de emisión y las cláusulas permitidas son:

Ámbito	Exigencias y cláusulas en emisiones AT1
Aspectos generales	Descripción del instrumento (emisor, tipo instrumento, fecha de emisión, tasa emisión, tasa de referencia, calificación riesgo de crédito, uso de montos captados, inscripción en bolsa de valores, otros).
	Establecimiento de valor nominal y moneda de emisión.
	Fecha de vencimiento: tratándose de bonos perpetuos, éstos deben ser sin plazo fijo de vencimiento.
	No se admiten cláusulas en que el instrumento dificulte la recapitalización.
	Establecimiento de privilegios patrimoniales en emisión de acciones preferentes (voto, % de utilidades distribuibles).
Gatillos	Establecimiento de contingencias objetivas del emisor para activación de mecanismo de absorción de pérdidas.
	Inclusión de gatillos a nivel consolidado local y consolidado global.
	Gatillo(s) <i>going concern</i> establecidos (mínimo 5,125% APR).
	Gatillo(s) <i>gone concern</i> establecidos.
	Gatillo(s) <i>gone concern</i> no debe permitir absorción de pérdida vía depreciación.
	La activación del gatillo prevalece, revocando avisos de rescate.
Mecanismo de absorción de pérdidas	Debe restaurar la razón CET1/APR a su nivel de activación o absorber valor total del instrumento.
	Absorción de pérdidas debe ser inmediata a la activación del gatillo o en el plazo establecido por la Comisión.
	Mecanismos de absorción de pérdidas establecidos para gatillo(s) <i>going concern</i> .
	Mecanismos de absorción de pérdidas establecidos para gatillo(s) <i>gone concern</i> .
	Mecanismo de conversión en acciones debe ser total/parcial y permanente.

	Si instrumento absorbe pérdidas vía conversión, el emisor debe contar con autorizaciones necesarias para emitir acciones ordinarias.
	Establecimiento de número máximos de acciones a emitir si instrumento absorbe pérdidas vía conversión.
	Establecimiento de precio de conversión a acciones (fijo/flotante- valor de mercado/base/libro) si instrumento absorbe pérdidas vía conversión.
	Se permiten cláusulas anti-dilución.
	Mecanismo de caducidad debe ser total y permanente.
	Mecanismo de depreciación debe ser a un valor nominal de diez pesos y puede asociarse a un mecanismo de reappreciación.
	Mecanismo de reappreciación establecido si instrumento absorbe pérdidas vía depreciación.
Pago de dividendos / intereses	Se debe establecer la frecuencia del pago de intereses.
	Exención de pago de dividendos/intereses por tiempo ilimitado.
	Exención de pago de dividendos/intereses solo en casos excepcionales y en situaciones objetivas establecidas por el emisor en condiciones de emisión.
	La exención de pago en intereses de bonos sin plazo fijo de vencimiento deberá bloquear, automáticamente, cualquier distribución de beneficios o dividendos con cargo a partidas distribuibles, a instrumentos de menor orden de pago de acuerdo con la LGB, tales como acciones ordinarias y preferentes.
	La exención de pago en dividendos de acciones preferentes deberá bloquear, automáticamente, cualquier distribución de beneficios o dividendos con cargo a partidas distribuibles, a instrumentos de menor orden de pago de acuerdo con la LGB, tales como acciones ordinarias.
	No estan permitidas las cláusulas que habiliten al emisor a adoptar acuerdos que tengan por objeto el pago voluntario de dividendos/intereses de los que se haya eximido conforme a las condiciones de emisión.
	Exención del pago de dividendos/intereses no devengan intereses, no son acumulativos ni generan incumplimiento.
	Pago de dividendos/intereses deben ser cargados a partidas distribuibles.
	Tasa de referencia de dividendos/intereses no deben estar sujetos a la calidad crediticia del banco.
	Establecimiento de tasa de interés pagada (fija o flotante).
	Montos no pagados de intereses o capital no deben estar sujetos a compensaciones/garantías del emisor.
Rescate / compra / adquisición de AT1	No se permiten cláusulas que, frente a la activación de un gatillo, reparen la razón CET1/APR a través de la exención de dividendos/intereses de manera total o parcial.
	Indicar si tiene opción de rescate total/parcial.
	Rescatables por iniciativa del emisor en un plazo no menor a 5 años calendario desde la fecha de emisión.
	Establece opción de rescate posterior a la primera fecha en las condiciones de emisión.
	Ajuste de tasa de referencia para fechas de rescate posteriores a la primera fecha establecida en las condiciones de emisión.
	Aprobación del regulador previo al rescate/compra del instrumento.
	No deben existir incentivos para el rescate/compra del instrumento.
	No deben existir expectativas previas al rescate/compra del instrumento.

Si por objeto del rescate la posición de capital se encuentra por debajo de los requerimientos mínimos de capital establecidos en el inciso primero del artículo 66, el emisor debe sustituir instrumento rescatado con capital de igual o mayor calidad, para que el rescate sea aprobado por la Comisión.

Se permiten cláusulas para reapreciar un instrumento con mecanismo de absorción de pérdida de depreciación, previo a realizar el rescate.

Instrumento no puede ser adquirido por entidades mencionadas en el N°7 del artículo 55 bis de la LGB.

Capítulo 21-6 de la RAN (numeral 3.12)

“3.12 Exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción

Las exposiciones asociadas a la adquisición de terrenos y la promoción y construcción corresponden a préstamos a empresas o proyectos que financian la adquisición de terrenos con fines de construcción y promoción, o la promoción y construcción de cualquier inmueble residencial o comercial. Estas exposiciones se ponderarán por 150% como regla general.

No obstante, podrían tener un PRC de 100% las exposiciones asociadas a la adquisición de terrenos y la promoción y construcción a bienes inmuebles residenciales, si se cumplen con los siguientes criterios:

- El derecho de garantía del acreedor sobre el bien raíz deberá ser jurídicamente exigible en todas las jurisdicciones pertinentes. El contrato de hipoteca y el proceso jurídico en que se sustenta deberán permitir al banco ejecutar dicha caución en un tiempo razonable.
- La hipoteca, de acuerdo con las cláusulas de cobertura de la garantía, sea constituida en primer grado de preferencia en favor del banco y ésta solo cauciona los créditos del deudor respecto al cual se imputa (no compartida con otros deudores).
- El banco establece políticas de concesión de créditos que incluyen la valorización de la capacidad del deudor para devolver el préstamo (por ejemplo, modelos de scoring). Dichas políticas deben definir indicadores objetivos, consistentes con el comportamiento de pago del deudor.
- ~~Toda la información requerida en el momento del origen del préstamo y con fines de seguimiento está adecuadamente documentada, incluida información sobre la capacidad del prestatario para amortizar su deuda y sobre la tasación del terreno. Los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben representar más de un 50% del total de capital en riesgo. El capital en riesgo se determinará como el capital aportado por el gestor para desarrollar el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben haber sido legalmente celebrados cumpliendo con todas las solemnidades, requisitos y condiciones aplicables para su validez y eficacia, y el comprador o arrendatario debe haber~~

~~formalizado un depósito en efectivo que perderá en caso de resolución del contrato.~~

- El gestor del proyecto debe ser dueño del terreno donde se desea realizar el proyecto inmobiliario, y éste debe ser parte de la garantía. Además, el capital en riesgo debe cubrir también los costos asociados al diseño del proyecto (estudio de ingeniería, arquitectura y derechos). El capital en riesgo se determinará como el capital aportado por el gestor para desarrollar el proyecto.
- La suma de: i) el capital en riesgo y ii) los montos asociados a los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento, deberá representar al menos el 50% de la exposición del banco. Los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben haber sido legalmente celebrados cumpliendo con todas las solemnidades, requisitos y condiciones aplicables para su validez y eficacia, y el comprador o arrendatario debe haber formalizado un depósito en efectivo que perderá en caso de resolución del contrato. No será necesario cumplir esta condición para aquellos proyectos inmobiliarios vinculados a subsidio (DS19 o DS49)."

Para efectos de la aplicación de la modificación se agrega al numeral 8, sobre disposiciones transitorias, el siguiente párrafo final:

"Por su parte, el tratamiento diferenciado de exposiciones para la adquisición, desarrollo y construcción de proyectos, que trata el número 3.12, regirá a partir de enero del 2023 y hasta entonces esas exposiciones deberán aplicar un ponderador de riesgo de crédito igual a 100%."

VII. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO

Las normas 21-2 y 21-6 se encuentran en una etapa temprana de implementación, por lo que desde el punto de vista operativo sus ajustes no debiesen ser muy costosos.

En el ajuste número 1, la enmienda más relevante tiene relación con la necesidad de precisar la definición de partidas distribuibles, debido a que el artículo 57 de la LGB no permite que los bancos puedan repartir dividendos provisorios. En ese sentido, se señala que el pago de dividendos y/o intereses deben ser cargados a utilidades retenidas, y no a utilidades del ejercicio.

Cabe señalar que el tratamiento contable de las partidas distribuibles se encuentra detallado en la nueva versión del Compendio de Normas Contables Bancos de la Comisión, frente al cual el ajuste propuesto se encuentra en pleno lineamiento, no generando impacto en este sentido. Adicionalmente, hasta el minuto de elaboración del informe se han registrado mínimas solicitudes de emisión de este tipo de instrumentos, las cuales pueden mantener la estructura y valoración de emisión actual, sin inconvenientes producto del ajuste señalado.

En cuanto al ajuste número 2, el cambio a la última condición establecida en el tratamiento de exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción no altera las estimaciones de impacto preliminar formuladas en el informe normativo de publicación de la norma de activos ponderados por riesgo de crédito, debido a la baja participación de este tipo de exposiciones en el sistema

bancario. De esta forma, no debiese haber un impacto en el requerimiento de capital de los bancos, pues sus exposiciones cumplirían las condiciones exigidas para asignar $PRC=100\%$, antes y después del ajuste normativo. En cualquier caso, se propone que el PRC asignable sea de 100% debido a las disposiciones transitorias que señalan que dicho tratamiento regirá a partir de enero del 2023 y hasta entonces esas exposiciones deberán aplicar un ponderador de riesgo de crédito igual a 100%. Respecto a los costos operativos, los bancos contarían con información detallada de sus exposiciones en proyectos inmobiliarios.

Por último, el ajuste número 3, consiste en ajustar problemas de forma, ya sea debido a errores ortográficos, de palabras o de referencia en el Capítulo 21-2 de la RAN, y por tanto, no debiese generar ningún impacto relevante.