

**CIRCULAR N°2.303****Bancos**

Santiago, 23 de diciembre de 2021

**Capítulos 21-2 y 21-6 de la Recopilación Actualizada de Normas. Precisa definición de las partidas distribuibles y ajusta instrucciones sobre exposición a la adquisición de terrenos, promoción y construcción**

---

Con motivo de las consultas recibidas por parte de las entidades bancarias, con posterioridad a la publicación de la normativa sobre las emisiones de acciones preferentes y bonos perpetuos para que puedan ser considerados como capital regulatorio de nivel 1 adicional, así como respecto de las metodologías estandarizadas para cubrir el riesgo de crédito, se identificaron algunos aspectos que, a juicio de este Organismo, resulta necesario precisar o ajustar, según sea el caso, las cuales se describen a continuación.

**1. Ajustes al Capítulo 21-2**

Además de algunas enmiendas menores de tipeo y redacción, la más relevante tiene relación con la necesidad de precisar la definición de las partidas distribuibles, debido a que el artículo 57 de la Ley General Bancos no permite que los bancos puedan repartir dividendos provisorios. En este sentido, se reemplaza la sexta viñeta del N°1, que trata sobre los requisitos mínimos que deben cumplir los instrumentos AT1, por la siguiente:

- “• El pago de dividendos y/o intereses debe ser cargado a utilidades retenidas (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.”

**2. Modificaciones al Capítulo 21-6**

Dentro de los últimos ajustes introducidos al marco de Basilea III, se encuentra la posibilidad de que las exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción tenga un ponderador por riesgo de crédito de 100%, en vez de 150%, cuando

se cumpla una serie de condiciones, entre las cuales se encuentra que los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento deben representar una proporción significativa del total de contratos o exista un sustancial capital en riesgo.

Para tales efectos, en dicho marco se propone fijar límites por separado, ya sea para contratos de promesa de compraventa o arrendamiento, o bien para el capital en riesgo. En ese sentido el marco sugiere que las jurisdicciones definan un umbral de contratos de promesa de compraventa o arrendamiento respecto al total de contratos, o bien, un límite al capital en riesgo. Asimismo, el Comité de Basilea emplaza a las jurisdicciones a definir “significativo” en el caso de límite a la preventa y “sustancial”, tanto para establecer el capital en riesgo como el pago para reservar la preventa.

Las condiciones antes indicadas no son completamente equivalentes a las contenidas en el Capítulos 21-6 de la Recopilación Actualizada de Normas, sobre activos ponderados por riesgo de crédito, debido a que establece que los contratos de promesa de compraventa o arrendamiento “deben representar más de un 50% del total de capital en riesgo”.

Por los motivos expuestos, esta Comisión ha resuelto actualizar las disposiciones contenidas en el numeral 3.12, sobre exposiciones a la adquisición de terrenos, promoción y construcción, ajustando la condición necesaria para asignar un ponderador por riesgo de crédito de 100%. Para dichos efectos, se reemplaza la última viñeta de dicho numeral por las siguientes:

- “• 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 gradual 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%.”

Como consecuencia de los cambios descritos, se reemplazan las hojas N°s 2, 3, 7, 9 y las hojas del anexo del Capítulo 21-2, además de las hojas N°s 12, 13 y 28 del Capítulo 21-6.



  
Joaquín Cortez Huerta  
Presidente  
Comisión para el Mercado Financiero

ID: 373639



0 000001 020495