



PROFESOR: ALEJANDRO CATALDO – DANIEL ZÚÑIGA
IMT2116 - TALLER DE MATEMÁTICAS APLICADAS (CAPSTONE)
INSTITUTO DE INGENIERÍA MATEMÁTICA Y COMPUTACIONAL

Informe de Medio Semestre

Vicente Alfaro, Cristian Chávez, Bruno Parra

13 de octubre de 2025

1. Introducción

1.1. Contexto Organizacional

El presente trabajo se desarrolla en el contexto de la banca corporativa y de personas del Banco Itaú Chile, una de las principales instituciones financieras del país. El proyecto aborda una problemática relevante para la gestión del balance del banco: la valoración del riesgo de mercado implícito en la oferta de créditos a largo plazo con posibilidad de prepago.

1.2. Problema de Negocio

Una de las actividades del banco consiste en la intermediación financiera, capta recursos (pasivos) y los ofrece en forma de préstamos (activos). Para gestionar el riesgo asociado a la tasa de interés, la institución busca calzar la duración de sus activos y pasivos.

Sin embargo, esta estabilidad se ve amenazada por el riesgo de prepago. Cuando las tasas de interés de mercado disminuyen, los clientes tienen un incentivo racional para prepagar su deuda actual y refinanciarse a una tasa menor. Financieramente, esto equivale a que el deudor ejerza una opción de compra sobre el bono que constituye su deuda.

La ejecución de esta opción genera un perjuicio económico para el banco, conocido como riesgo de reinversión o descalce de balance:

1. El banco recibe el capital prepagado y deja de percibir los flujos futuros pactados a la tasa original.
2. El banco debe reinvertir el capital a una tasa de interés menor, reduciendo sus ingresos futuros.
3. A su vez, el banco debe seguir pagando sus pasivos a la tasa original pactada, generando un descalce entre los ingresos y egresos futuros.

1.3. Motivación y Estado Actual

Actualmente, para créditos mayores a 5.000 UF se pacta una cláusula de prepago entre las contrapartes. Para créditos menores, el banco asume el riesgo de prepago sin protección contractual, ya que este se rige por la ley 18.010 que establece un valor máximo para la penalización por prepago de un mes y medio de intereses calculado sobre el capital que se prepayga [?](CITARRR).

Para mitigar este riesgo, el banco utiliza heurísticas conservadoras, se estima la vida media del crédito y aplicar un *spread* a la tasa de interés ofrecida al cliente para compensar la posible pérdida futura.

Esta metodología presenta dos desventajas como lo son la ineficiencia en la asignación de precios y la gestión de riesgo imprecisa. Respecto a la primera, se corre el riesgo de sobreestimar el riesgo de prepago y ofrecer tasas más altas, restando competitividad al banco. En cuanto a la segunda, este modelo no permite cuantificar como varía el riesgo de esta opciónalidad ante aumentos de la volatilidad en las tasas de mercado.

Es por ello que se busca implementar un modelo que permita valorar de forma más precisa el riesgo de prepago, optimizando la asignación de precios y mejorando la gestión del riesgo de mercado.

2. Objetivos del Proyecto

2.1. Objetivo General

El objetivo del proyecto es desarrollar e implementar un modelo de valoración de opcionaldades de prepago en créditos hipotecarios, utilizando modelos de tasas de interés ajustados al mercado chileno actual que permita cuantificar el costo de dicha opcionaldad para ser incorporado en la tasa de interés ofrecida al cliente.

2.2. Objetivos Específicos

1. Caracterizar la estructura temporal de tasas de interés en el mercado chileno mediante el análisis de datos históricos y actuales.
2. Implementar modelos de tasa corta, en particular el modelo de Ho–Lee, para generar árboles de tasas de interés consistentes con una curva inicial.
3. Valorar la opción de prepago, modelándola como una opción americana sobre el crédito, determinando el *spread* de opcionaldad necesario para compensar el riesgo asumido por el banco.

3. Procesamiento y Descripción de los Datos

Para obtener un valor ajustado de la opcionaldad de prepago, es fundamental conocer el costo de oportunidad que tiene el banco sobre la ejecución de esta acción. En esta sección se detallan las fuentes de información, metodología y procesamiento de los datos que justifica la elección de las variables de estado del modelo.

3.1. Origen y Descripción de los Datos

Para la calibración del modelo, se utilizan dos conjuntos de datos provenientes del mercado financiero chileno:

1. Curva Swap Cámara Promedio en CLP: Corresponde a un derivado financiero en el que se acuerda un intercambio de flujos a distintas tasas de interés. En este caso, se utilizan los contratos interbancarios en CLP, un banco entrega un flujo a una tasa fija mientras que la contraparte entrega uno a tasa flotante, el valor del contrato se considera la tasa fija.

Se extrajo el historial de tasas de cierre diario para los 17 tenores disponibles en el mercado interbancario que van desde 1 mes hasta 25 años. Estos datos fueron obtenidos de Bloomberg, abarcando el periodo desde enero de 2021 hasta septiembre de 2025, conformando una matriz de 1256×17 de tipo *float*.

2. Tasa de política monetaria (TPM): Es la tasa de interés de referencia que el Banco Central determina para influir en el comportamiento de la economía, especialmente en el control de la inflación y la estabilidad de los precios. Esta tasa afecta directamente las tasas de interés que aplican los bancos comerciales y otras instituciones financieras en sus operaciones de crédito y ahorro.

Se obtuvo el historial de valores diarios de la TPM publicado por el Banco Central, cubriendo el mismo periodo que los contratos Swap, resultando en una matriz de 1180×1 de tipo *float*.

Se seleccionó este periodo temporal debido a la introducción de los contratos de 1 y 2 meses en 2021, fundamentales en la construcción del modelo de Ho–Lee.

3.2. Procesamiento: Construcción de la Curva Cupón Cero

La idea central del procesamiento fue validar la hipótesis de poder modelar la tasa corta con un modelo de un factor, para lo cual fue necesario hacer que los datos de tasa para los 17 contratos disponibles sean comparables. Se partirá explicando este proceso para luego comparar los datos.

3.2.1. Normalización

Existe un problema al querer analizar los datos de los valores observados de los distintos contratos, y es que no todos funcionan de la misma manera. Esto es una complicación ya que significa que los datos de la matriz no representan lo mismo con respecto al largo del intervalo de su contrato, haciendo que no sean comparables dado que; por ejemplo, en la realidad el contrato de 1 año no tiene un valor luego de 6 meses dado que todo el pago será realizado luego de un año, en contraste con un contrato de 2 años que debido su pago de intereses, si tendrá un valor asociado.

Las tasas de interés de los contratos de 1 a 18 meses se les dice tasa cero cupón. Esto se debe a que desde el inicio del contrato, solo se hace el intercambio de flujo al finalizar el periodo de tiempo, lo que es el pago del nominal más los intereses correspondientes.

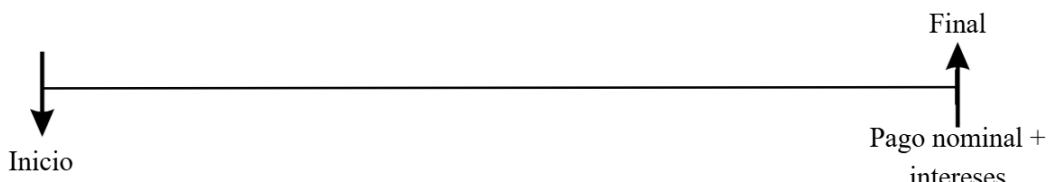


Figura 3.1: Diagrama contratos cero cupón

Por otro lado, los contratos de 2 a 25 años funcionan con cupones semestrales, es decir, cada seis meses desde el inicio del contrato se hace un depósito de intereses.

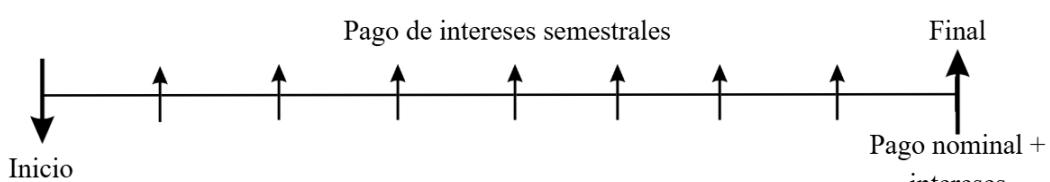


Figura 3.2: Diagrama contratos con cupones semestrales

La diferencia anterior dificulta la comparación de las tasas de todos los contratos en un mismo periodo de tiempo, lo cual será necesario para valorar la opcionalidad de prepago, es

por esto que se utilizará la técnica explicada a continuación llamada *Bootsraping* financiero, que consiste en construir una curva de tasas cero cupón a partir de los precios de un conjunto de productos con cupones. En otras palabras, para cada contrato que funciona con cupones, queremos encontrar una tasa cero cupón equivalente.

Para esto utilizamos el factor de descuento, el cual se define de la siguiente manera

$$DF(0, T) := \text{El precio hoy de recibir una unidad de dinero en el tiempo } T.$$

Notar que este valor es universal y no depende de los contratos. Sin embargo, es posible saber su valor a través de las tasas de interés de los contratos swap. Para un contrato swap cero cupón a un plazo T y valor r_T , el factor de descuento se calcula de la siguiente manera

$$DF(0, T) = \frac{1}{1 + r_T \frac{\text{buss}(T)}{360}}, \quad (1)$$

donde $\text{buss}(T)$ es la cantidad de días hábiles en el periodo T . Por otro lado, si es que el contrato funcionará con cupones semestrales, el factor de descuento se calcularía así

$$DF(0, T) = \frac{1 - \sum_{i=6M}^{T-6M} \frac{\text{buss}(\Delta T_i)}{360} DF(0, T_i)}{1 + r_T \frac{\text{buss}(\Delta T)}{360}}, \quad (2)$$

donde $\text{buss}(\Delta T_i)$ corresponde a los días hábiles en tal periodo de 6 meses. Teniendo el factor de descuento, se puede utilizar la ecuación (1) para despejar la tasa cero cupón equivalente, obteniendo así

$$r_T^{\text{0cupón}} = \frac{360}{\text{buss}(T)} \left(\frac{1}{DF(0, T)} - 1 \right). \quad (3)$$

Sin embargo, existe un problema. Notar que en la ecuación (2) se es necesario el valor de $DF(T_i)$ para cada semestre entre el inicio y el final del contrato. Conocer este valor de manera directa no es posible ya que hay T_i 's, por ejemplo 30 meses, en los que no existe contrato, por ende no existe una tasa con la cual calcular tal factor de descuento.

Existen varias formas de resolver este problema, para efectos de esta etapa exploratoria de los datos decidimos realizar una interpolación lineal para la tasa de cada T_i necesario. Por ejemplo, la tasa ficticia para un contrato de 30 meses, con cupones semestrales, se calcula como el promedio entre la tasa de los dos años y tres años, lo cual otorga una solución de implementación sencilla y de cálculo eficiente.

$$r_{30M} = \frac{r_{2Y} + r_{3Y}}{2}.$$

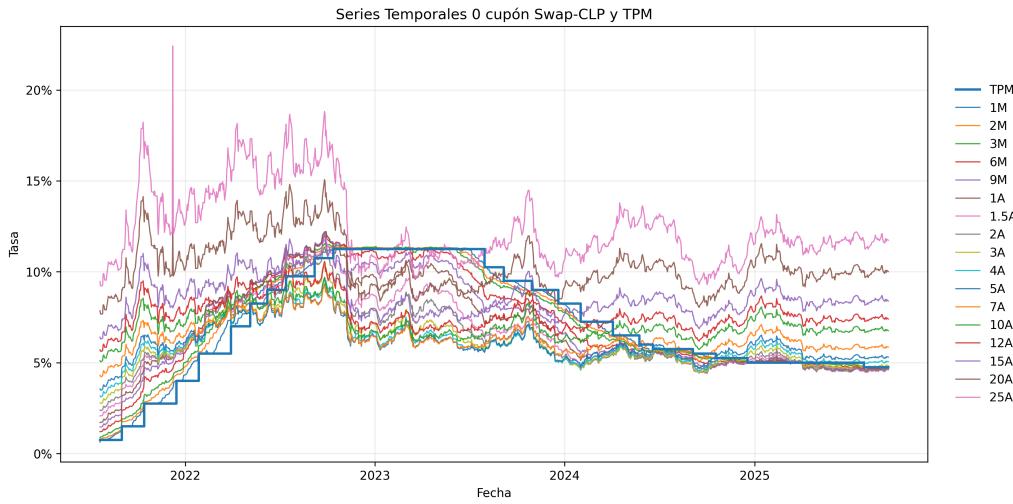


Figura 3.3: Curva de tasas cero cupón

Lo que permite tener valores de tasa “comparables”, que nos permiten realizar el siguiente paso de análisis de datos por descomposición en componentes principales. Los valores obtenidos de tasa cero cupón para los distintos contratos se puede visualizar en la Figura 3.3.

3.2.2. PCA

Para validar la hipótesis de que un modelo de un factor (Ho–Lee) es adecuado para modelar la curva de tasas de interés, se realizó un Análisis de Componentes Principales sobre las tasas swap cero cupón. Litterman y Scheinkman (1991) demostraron que las variaciones en la curva de rendimientos pueden ser explicadas principalmente por tres factores: nivel, pendiente y curvatura, donde el primero explicaría el 96 % de la variabilidad, por lo tanto, si el primer componente principal explica una proporción significativa de la varianza total, se puede justificar el uso de un modelo de un factor [1].

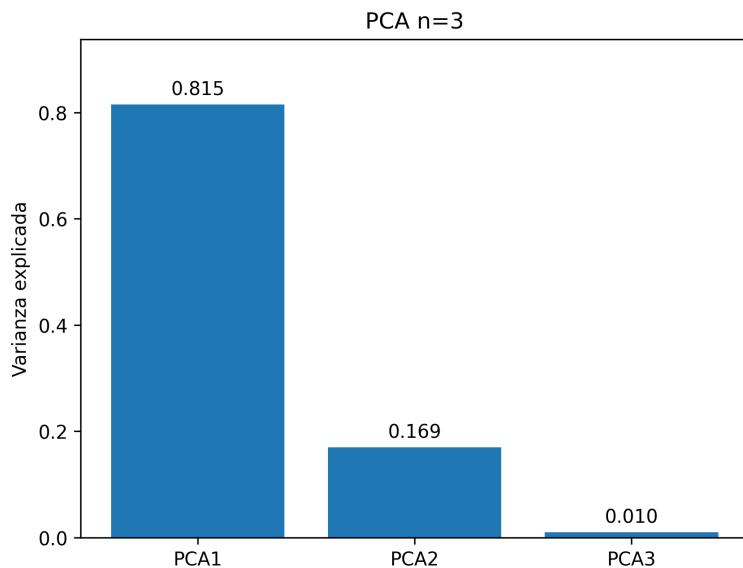


Figura 3.4: Varianza explicada por cada componente principal

Los resultados se muestran en la Figura 3.4 e indican que las dos primeras componentes explican el 98.4 % de la variabilidad total de las tasas Swap cero cupón, la primera componente explica el 81.5 % de la variabilidad y la segunda un 16.9 %, lo cual difiere a lo planteado por Litterman y Scheinkman (1991). Este resultado no invalida el modelo, sino que refleja el contexto económico particular del periodo 2021-2025, que incluye una pandemia mundial y una alza en la inflación. La agresividad del Banco Central con el aumento de la TPM en un corto plazo provocó un desacople entre las tasas cortas y las tasas largas, lo que se refleja en la mayor relevancia del factor pendiente en la explicación de la variabilidad.

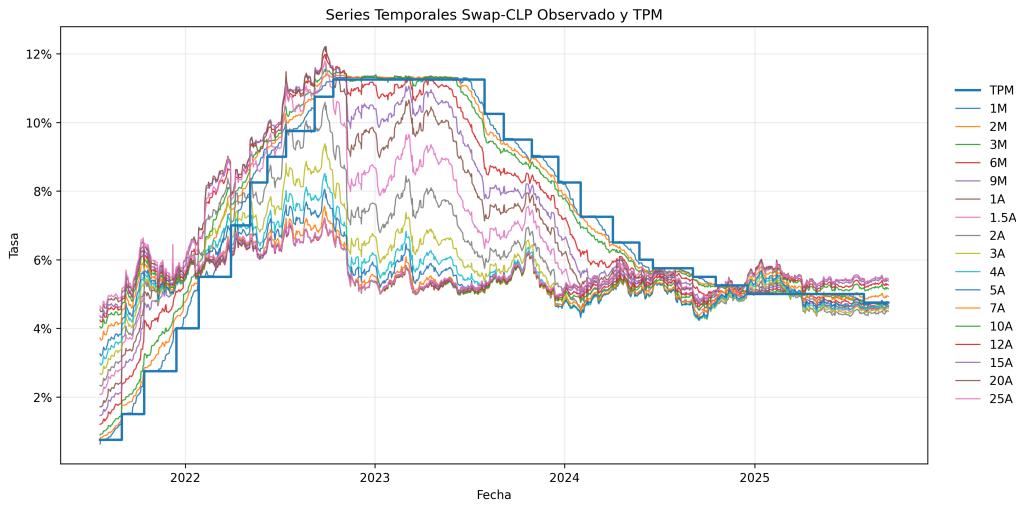


Figura 3.5: Valores históricos de los 17 contratos Swap en CLP

Podemos observar el fenómeno del desacople en la Figura 3.5, donde las tasas de corto plazo (1M, 2M, 3M) muestran un comportamiento diferente al de las tasas de largo plazo (10Y, 15Y, 20Y, 25Y), especialmente durante los periodos de ajuste de la TPM por parte del Banco Central.

3.3. La Tasa Corta

Para la calibración de un modelo de tasas, es necesario definir una variable que capture de manera adecuada el comportamiento de la curva de tasas de interés. Dado el análisis previo, se opta por utilizar la tasa corta (1M) como variable a modelar a través de un modelo de un factor, específicamente el modelo de Ho–Lee.

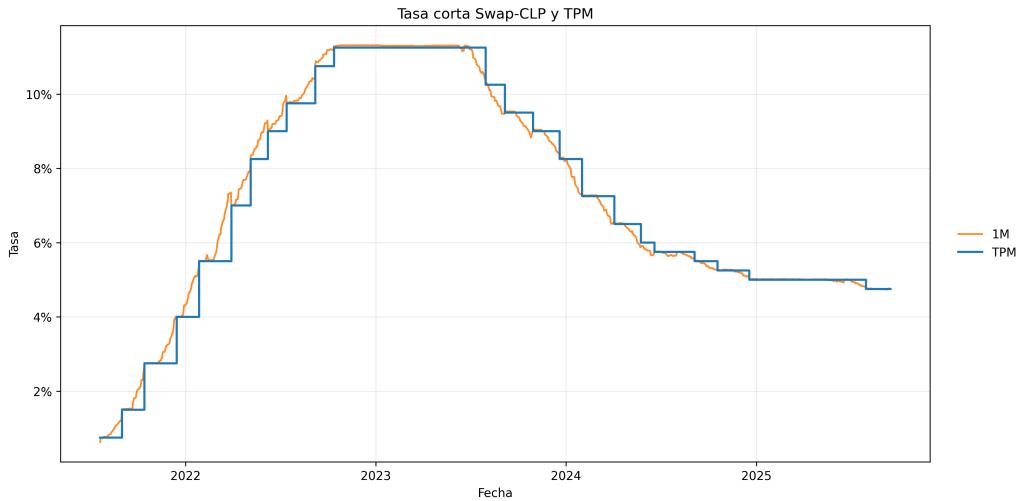


Figura 3.6: Tasa corta (1M) vs TPM

De la figura 3.6 se desprenden tres puntos importantes que aportan a la elección de la tasa corta como variable del modelo:

1. Naturaleza de mercado: La TPM es una tasa de política monetaria fija por el Banco Central, mientras que la tasa Swap 1M incorpora diariamente las expectativas de movimientos futuros de la TPM y otros factores de mercado.
2. Anticipación a cambios: Se evidencia como la tasa corta tiende a anticipar los movimientos de la TPM, subiendo antes de que el Banco Central realice un ajuste y bajando después.
3. Correlación: Existe una alta correlación entre la tasa corta y la TPM, lo que valida su uso como tasa base para el modelo de tasas de interés.

4. Modelo Propuesto

A continuación se describe el modelo estructurado en 2 partes: en la sección ?? se describirá el modelo de tasas usado y cada paso para su obtención; mientras que en la sección ?? se tomará el modelo de tasas anterior como un *input* para finalmente asignarle un valor a la opcionalidad de prepago.

4.1. Implementación Ho-Lee

4.1.1. Precios Arrow-Debreu

Un seguro Arrow-Debreu es un activo que tiene un flujo de \$1 si un particular estado de las tasas se cumple, o \$0 en otro caso. Denotamos como Q_{ij} el precio del seguro en tiempo 0 si es que en el periodo j se cumple el estado i , es decir, $r_j = r_{ij}$. Debido a que se puede considerar un bono cero cupón como un portafolio de seguros Arrow-Debreu, se cumple la siguiente propiedad

$$DF(0, \Delta t j) = \sum_{i=0}^j Q_{ij}. \quad (4)$$

Es posible construir estos precios de manera inductiva empezando por

$$Q_{00} = 1.$$

Por otro lado, Q_{11} y Q_{01} pueden ser calculados de la siguiente manera

$$Q_{01} = \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{01} \frac{\Delta t}{360}} \quad \text{y} \quad Q_{11} = \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{11} \frac{\Delta t}{360}} \quad (5)$$

Suponiendo que ya tenemos Q_{ik} para $i = 0, \dots, k$ y $k = 0, \dots, j - 1$. Procedemos con los precios del siguiente nivel j

$$\begin{aligned} Q_{0j} &= \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{0j} \frac{\Delta t}{360}} \cdot Q_{0,j-1}, \\ Q_{ij} &= \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{ij} \frac{\Delta t}{360}} \cdot (Q_{i-1,j-1} + Q_{i,j-1}), \quad i = 1, \dots, j, \\ Q_{jj} &= \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{jj} \frac{\Delta t}{360}} \cdot Q_{j-1,j}. \end{aligned} \quad (6)$$

Así, generamos un árbol de precios Arrow-Debreu.

4.1.2. Volatilidad

Este parámetro representa lo que es el riesgo en el mercado; es decir, que magnitud puede tener un cambio repentino dentro de la serie de tasas y, cómo se analizará en las conclusiones, tiene un alto impacto en los resultados generados

Este cálculo se realiza moviendo la varianza σ^2 a lo largo de los datos que se poseen, dándole más importancia a las entradas más recientes. Entre cada par de puntos de la serie de datos r se puede calcular una volatilidad local como $\sigma_{l,i}(r_{i+1} - r_i)^2$, luego desde el inicio de los datos ($i = 0$) se puede calcular la volatilidad móvil como

$$\sigma^2(i) = \beta \cdot \sigma^2(i-1) + (1-\beta) \cdot (r_{i+1} - r_i)^2 \quad (7)$$

donde β es un factor de decaimiento que representa cuánto peso se le da a los eventos pasados versus al evento más nuevo.

Finalmente para obtener la volatilidad (o desviación estándar) se termina el cálculo $\sigma = \sqrt{\sigma^2}$ donde la raíz se calcula elemento a elemento.

4.1.3. Calibrando el árbol

El árbol de tasas Ho-Lee se va llenando de manera inductiva en conjunto con el árbol de precios Arrow-Debreu, el cual es de ayuda para calcular los *drifts* (θ_j) $_{0 \leq j \leq N-1}$. El primer paso es calcular θ_0 usando el factor de descuento $DF(0, \Delta t)$

$$DF(0, \Delta t) = Q_{0,1} + Q_{1,1} = \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{01} \frac{\Delta t}{360}} + \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{1 + r_{11} \frac{\Delta t}{360}} \quad (8)$$

Recordando que

$$r_{01} = r_{00} + \theta_0 \Delta t - \sigma \sqrt{\Delta t}, \quad r_{11} = r_{00} + \theta_0 \Delta t + \sigma \sqrt{\Delta t} \quad (9)$$

Podemos obtener la siguiente expresión cerrada para θ_0

$$\theta_0 = \frac{1}{\Delta t} \left(\frac{-(2DF(0, \Delta t) - 1) \pm \sqrt{1 + 4DF(0, \Delta t)^2 \sigma^2 \Delta t^3}}{2DF(0, \Delta t) \Delta t} - r_{00} \right) \quad (10)$$

Con la cual podemos calcular r_{01} y r_{11} utilizando (5) y consecuentemente Q_{01} y Q_{11} utilizando (2). Ahora, asumamos que ya conocemos θ_k para $k = 0, \dots, j-1$, $r_{ik}yQ_{ik}$ para $i = 0, \dots, k$ y $k = 0, \dots, j$. Es posible calcular θ_j , $r_{i,j+1}$ y $Q_{i,j+1}$ para $i = 1, \dots, j+1$ de la siguiente manera: utilizamos la siguiente identidad para poder despejar θ_j

$$\begin{aligned} DF(0, (j+1)\Delta t) &= \frac{1}{2}Q_{0j}\frac{1}{1 + (r_{0j} + \theta_j\Delta t - \sigma\sqrt{\Delta t})\frac{\Delta t}{360}} \\ &+ \sum_{i=1}^j \frac{Q_{i-1,j} + Q_{ij}}{2} \frac{1}{1 + (r_{ij} + \theta_j\Delta t - \sigma\sqrt{\Delta t})\frac{\Delta t}{360}} \\ &+ \frac{1}{2}Q_{jj}\frac{1}{1 + (r_{jj} + \theta_j\Delta t + \sigma\sqrt{\Delta t})\frac{\Delta t}{360}}. \end{aligned} \quad (11)$$

En la práctica, para simplificar carga computacional, se ejecuta un método el método de Newton-Raphson para poder obtener el valor de θ_j . Luego, podemos calcular las tasas del siguiente nivel

$$\begin{aligned} r_{i,j+1} &= r_{ij} + \theta_j\Delta t - \sigma\sqrt{\Delta t} \quad i = 0, \dots, j \\ r_{j+1,j+1} &= r_{jj} + \theta_j\Delta t + \sigma\sqrt{\Delta t}. \end{aligned} \quad (12)$$

4.2. Valorización de la opción

Como ya se mencionó anteriormente, cada nodo del árbol Ho-Lee representa un estado del mercado posibles. Suponiendo racionalidad del cliente, asumimos que en cada nodo tomaría la opción que más le conviene, ya sea seguir en el crédito un periodo más o prepagar lo que aún debe. Para calcular estos valores es clave poder traer a valor presente en cada nodo Ho-Lee. Esto lo hacemos gracias a las tasas calculadas en cada punto y tomando la esperanza de sus ramificaciones.

Sea A_{ij} el valor de la opción de prepago en el periodo j y estado i . Sea K_j el capital no amortizado en el periodo j y VPC_{ij} la suma de todas las cuotas que quedan por pagar en valor presente. Tenemos la siguiente relación iterativa

$$A_{ij} = \max\{VPC_{ij} - K_j, \cdot \mathbb{E}[DF(\Delta t j, \Delta t(j+1)) \cdot A_{\ell,j+1} | r_j = r_{ij}]\}. \quad (13)$$

Es decir, el valor de la opción de prepago en cierto nodo es el máximo entre, prepagar el crédito y el valor de la opción en el siguiente periodo dado el estado del mercado hoy, traído a valor presente, lo cual queda ponderando por $DF(\Delta t j, \Delta t(j+1))$. Finalmente, el valor de la opción al momento de ofrecer el crédito está dado por A_{00}

4.2.1. Implementación

El árbol de valores se irá llenando en reversa, tomando en consideración de que $A_{iN} = 0$ para todo estado i ya que el crédito ya terminó y no hay nada que prepagar.

Para poder traer a valor presente las cutoas es necesario conocer $\mathbb{E}[DF(\Delta t j, \Delta t k) | r_j = r_{ij}]$ para cada nodo Ho-Lee con $k \geq j$. El factor de descuento en esperanza se calcula a través de la tasa *spot* esperada a través de la siguiente relación

$$\mathbb{E}[DF(\Delta t j, \Delta t k) | r_j = r_{ij}] = \frac{1}{1 + \tilde{r}_{ij}^k \frac{\Delta t}{360}}. \quad (14)$$

donde \tilde{r}_{ij}^k es la tasa *spot* en el periodo j esperada para hasta el periodo k dado el estado. Por notación, de ahora en adelante obviaremos la condicionalidad $\{r_j = r_{ij}\}$.

Las tasas *spot* se calculan de la siguiente manera, descomponiendo el factor de descuento y utilizando (2)

$$\tilde{r}_{ij}^k = \left(\frac{1}{DF(\Delta tj, \Delta t(k-1)) \cdot DF(\Delta t(k-1), \Delta tk)} - 1 \right) \frac{360}{\Delta t}. \quad (15)$$

Donde $DF(\Delta tj, \Delta t(k-1))$ se puede obtener con la ecuación (2) a través de \tilde{r}_{ij}^{k-1} . Mientras que el segundo término se obtiene de la tasa forward esperada del periodo $k-1$ al periodo k , la denotamos por $r_{ij}^k = \mathbb{E}[r_k | r_j = r_{ij}]$. Debido a que las probabilidades de subir y bajar en el árbol Ho-Lee son las mismas, obtenemos

$$r_{ij}^k = r_{ij} + \Delta t \sum_{\ell=j}^{k-1} \theta_\ell. \quad (16)$$

Luego, obtenemos que el valor presente del crédito está dado por

$$VPC_{ij} = \sum_{k=j+1}^N C_k DF(\Delta tj, \Delta tk). \quad (17)$$

Donde C_k es el valores de la k -ésima cuota del crédito.

5. Resultados

5.1. Calibración del Modelo de Tasas

Antes de valorar la opción, es fundamental validar que el modelo de tasas replica correctamente las condiciones del mercado.

5.1.1. Construcción del Árbol de Ho–Lee

Se implementó el árbol binomial de Ho–Lee calibrado a la curva Swap Cámara Promedio vigente al 15 de septiembre de 2025.

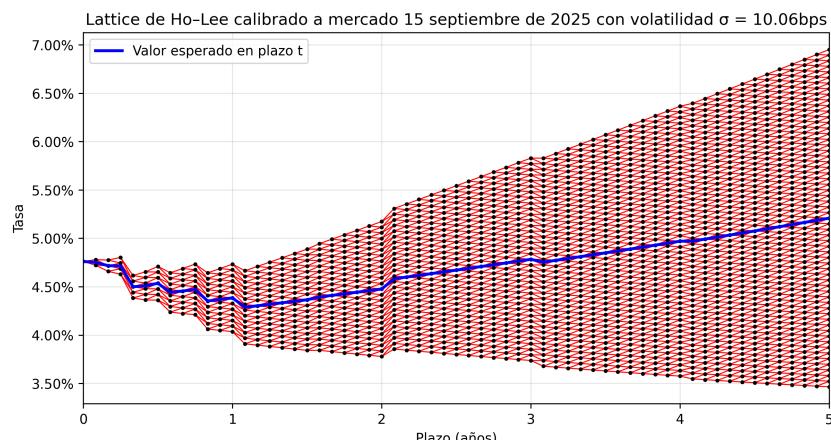


Figura 5.1: Árbol de tasas cortas generado por el modelo de Ho–Lee a 5 años plazo. La línea azul representa el valor esperado de la tasa en el plazo t .

A diferencia de modelos normales simples que pueden arrojar tasas negativas con alta probabilidad en plazos largos, la calibración realizada con la volatilidad actual ($\sigma \approx 10.06$ bps, calculada vía desviación estándar de la muestra solo en 2025) muestra un comportamiento robusto. Como se observa en la Figura 5.1, la dispersión de tasas a 5 años se mantiene en rangos coherentes con la historia reciente (entre 3.5 % y 7.0 %).

5.1.2. Impacto de la Volatilidad en la Estructura del Árbol

Para evaluar la sensibilidad del modelo a la estimación de la volatilidad, se generó un escenario alternativo con una volatilidad histórica de mayor plazo ($\sigma \approx 16.84$ bps, calculada vía EWMA desde 2021). Es posible observar como el árbol se “abre” significativamente más, capturando escenarios extremos para tasas más altas y bajas (ver Figura 5.2),

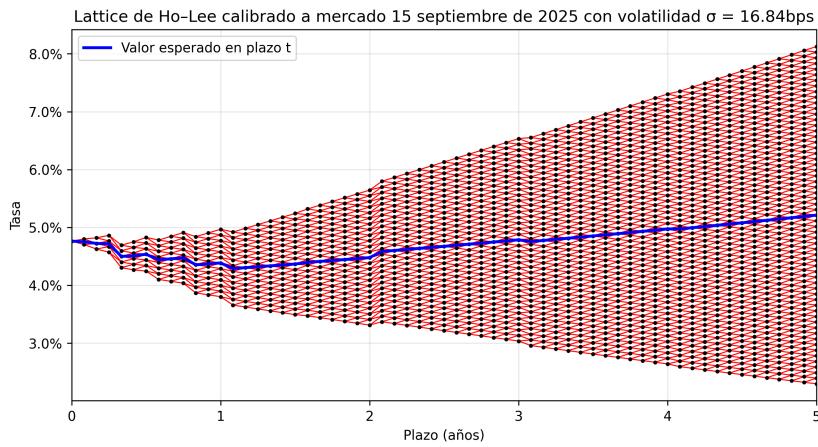


Figura 5.2: Árbol de tasas bajo un escenario de mayor volatilidad. Se aprecia una mayor dispersión de los nodos terminales.

5.2. Valoración de la Opción de Prepago

Utilizando el árbol de Ho-Lee calibrado, se procedió a valorar la opción de prepago, considerando las características específicas del bono en cuestión (cupón, vencimiento, frecuencia de pago, etc.). Para el estudio del prepago utilizamos un crédito con las siguientes características, pues es representativo de la cartera corporativa del banco:

- Capital: 100.000.000 CLP.
- Tipo de crédito: Francés (Cuotas iguales).
- Tasa contractual: 4.6 % anual.
- Plazo: 5 años.
- Volatilidad del árbol de Ho–Lee: 16.8 bps.

5.2.1. Dinámica del Valor de la Opción en el Tiempo

La Figura 5.3 muestra el lattice del valor de la opción de prepago (bps sobre el capital) en cada nodo del árbol de Ho–Lee, es decir, en cada posible escenario de la tasa corta.

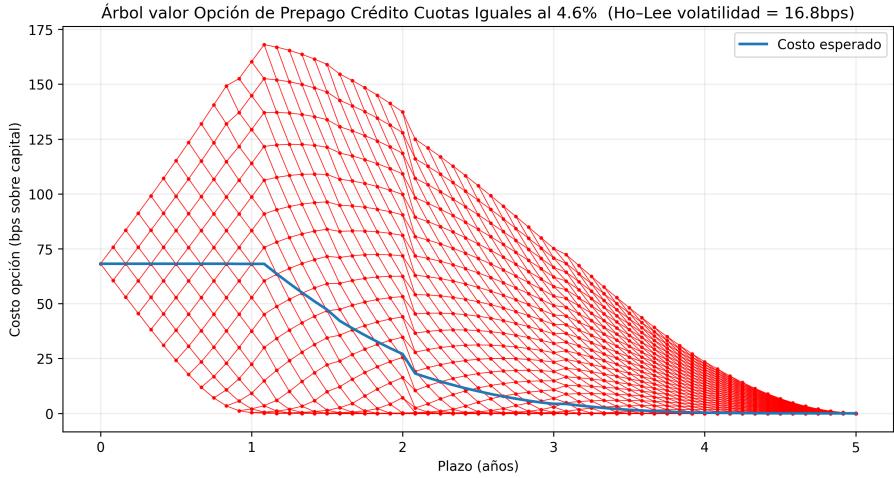


Figura 5.3: Lattice del valor de la opción de prepago para un crédito a 5 años. Cada nodo representa el valor de la opción en ese estado y tiempo específico.

Podemos observar tres fenómenos relevantes:

1. Convergencia a cero: Al final del crédito, el valor de la opción es cero, cumpliendo con la condición de frontera. Esto valida la correctitud del algoritmo implementado.
2. Valor máximo: El valor de la opción no es máximo al inicio, sino que alcanza su *peak* alrededor de la vida media del crédito. Esto se debe a que al inicio la probabilidad acumulada de que las tasas bajen significativamente es menor. A medida que avanza el tiempo y la volatilidad dispersa las tasas, la probabilidad de entrar a escenarios favorables para el prepago aumenta, elevando el valor de la opción antes de decaer por la amortización del capital.
3. Magnitud del costo: Para este escenario, el modelo estima un costo esperado de prepago en el día 0 de 68.17 bps sobre el monto del crédito. Esto monto sería el que el banco debería considerar como ajuste en la tasa ofrecida para compensar el riesgo de prepago.

5.3. Análisis de Sensibilidad

Un hallazgo crítico de los resultados es la alta sensibilidad del valor de la opción ante la volatilidad del mercado.

Al aumentar la volatilidad del modelo a 100 bps, el valor de la opción de prepago casi se duplica, pasando de 68 bps a 120.99 bps (ver Figura 5.4), es decir, un aumento de un 1.20 % en la tasa ofrecida al cliente para compensar el riesgo de prepago.

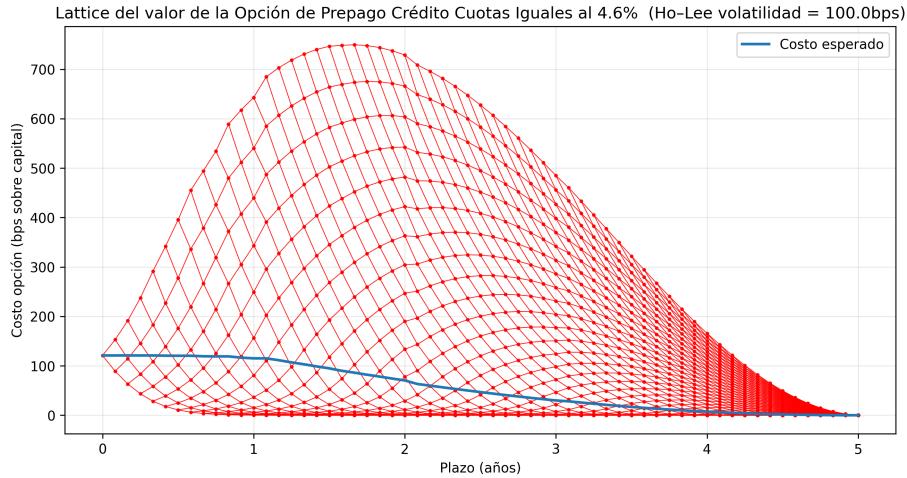


Figura 5.4: Valoración de la opción bajo un escenario de aumento de la volatilidad ($\sigma = 100$ bps).

Este resultado demuestra que el método actual de cobrar un *spread* fijo o una comisión basada en meses de interés (1.5 meses) es ineficiente:

- En períodos de baja volatilidad, el banco podría estar cobrando de más, reduciendo su competitividad en el mercado.
- En períodos de alta volatilidad, el banco podría estar subvalorando el riesgo, asumiendo pérdidas potenciales significativas en caso de prepagos masivos.

5.4. Entregables

Como cierre del proceso de desarrollo y validación, se consolidan los siguientes entregables acordados con la contraparte del Banco Itaú, los cuales materializan la solución propuesta:

1. Paquete de datos para la calibración de los modelos: Conjunto de datos que contiene las curvas Swap Cámara Promedio procesadas y transformadas a curvas cupón cero.
2. Librería de modelos de tasa en Python: Implementación del modelo de Ho–Lee, estructurado de manera modular. El código permite la construcción del árbol binomial calibrado a una curva de mercado arbitraria y a una volatilidad definida por el usuario.
3. Motor de valoración de opciones en Python: Script que implementa el algoritmo de valoración de opciones de prepago utilizando el árbol de Ho–Lee. Incluye funciones para definir las características del crédito (francés, alemán y bullet) y calcular el valor de la opción en cada nodo del árbol, retornando el valor inicial de la opción en bps sobre el capital.
4. README detallado: Documento que explica el uso de las librerías desarrolladas. Incluye ejemplos de como cargar datos, calibrar el modelo y valorar opciones de prepago para distintos tipos de créditos. También, ejemplos para la generación de distintos gráficos de análisis.

Estos entregables pueden ser encontrados en el siguiente repositorio de GitHub: Valoración de Opcionalidades de Prepago en Créditos Hipotecarios.

6. Conclusiones y Tareas Futuras

Después de implementar el modelo, es posible extraer conclusiones relevantes acerca de su factibilidad y de los límites que presenta en la práctica. En primer lugar, se confirma que el modelo es factible, dado que fue implementado en Python con éxito, generando resultados consistentes y calibrados al contexto del mercado chileno. Esto demuestra que la metodología aplicada puede adaptarse a entornos reales y entregar información útil para la toma de decisiones financieras.

No obstante, es importante reconocer las limitaciones inherentes. Una de las principales simplificaciones consiste en asumir una volatilidad constante, lo cual dista de la realidad, ya que los mercados presentan variaciones dinámicas y complejas que no pueden ser capturadas plenamente bajo este supuesto. Esta restricción reduce la capacidad del modelo para reflejar escenarios más cercanos al comportamiento real de los activos.

Asimismo, el enfoque de un solo factor implica que únicamente se controla el riesgo de mercado. Si bien esto aporta una primera aproximación, deja fuera otros elementos relevantes. La incorporación de un modelo de dos factores permitiría ampliar el análisis, integrando riesgos específicos como el costo de fondeo, lo que enriquecería la evaluación y otorgaría mayor robustez a las conclusiones obtenidas.

Tras validar la factibilidad del modelo y reconocer sus limitaciones, los próximos pasos apuntan a fortalecer su precisión y alcance:

- La implementación del modelo Ho–Lee extendido permitirá una mejor representación de la estructura temporal de tasas.
- Incorporar más tipos de créditos ampliará la cobertura del análisis.
- Migrar a un modelo de dos factores será clave para capturar no solo el riesgo de mercado, sino también el riesgo específico de Itaú, como el costo de fondeo.
- Estudiar la estabilidad del precio de la opción con volatilidad histórica permitirá evaluar la robustez del modelo ante escenarios reales y dinámicos.

Referencias

- [1] Litterman, R., & Scheinkman, J. (1991). Common factors affecting bond returns. *The Journal of Fixed Income*, 1(1), 54–61. Link.
- [2] Valdés, F. (15 de julio de 2004). *SBIF imparte instrucciones referidas al prepago de créditos. Se modifica el título I del Capítulo 7-1 de la Recopilación Actualizada de Normas*. Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (Chile). Link.