

Compendio de Normas que regulan a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar

/ 6 LIBRO VI. GESTIÓN DE RIESGOS / 6.6 TÍTULO VI. REGISTRO PARA LA EMISIÓN DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

6.6 TÍTULO VI. REGISTRO PARA LA EMISIÓN DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

La Ley N°20.343 modificó el artículo 21 de la Ley N°18.833, facultando a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar (C.C.A.F.), para que, bajo su Régimen de Prestaciones de Crédito Social, otorguen préstamos destinados a la adquisición de vivienda, construcción, ampliación y reparación de viviendas y al refinanciamiento de mutuos hipotecarios.

Además, la Ley N°20.343 autorizó a las C.C.A.F. para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables de los señalados en el Título V del D.F.L. N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, siendo aplicables en lo pertinente las disposiciones contenidas en las Leyes N°19.439 y N°19.514. Para estos efectos, la Caja de Compensación debe inscribirse en el Registro Especial de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), siéndole aplicables las disposiciones del citado Título V del D.F.L. N°251, de 1931, salvo lo dispuesto en la letra a) del artículo 88 del referido D.F.L. N°251, pudiendo dicha entidad fiscalizar esta materia y aplicar sanciones si correspondiese.

Los mutuos hipotecarios endosables forman parte del Régimen de Prestaciones de Crédito Social de las C.C.A.F. y, por ende, le son aplicables la normativa y las instrucciones de carácter general impartidas por esta Superintendencia, como las del Libro III del Compendio de la Ley N°18.833, en lo que corresponda.

Por lo expuesto, la Superintendencia de Seguridad Social imparte las siguientes instrucciones a las Cajas de Compensación sobre los requisitos de Liquidez y Solvencia que deben cumplir para ser autorizadas para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.

6.6.1 ANTECEDENTES GENERALES

Para inscribirse en el Registro Especial de la Comisión para el Mercado Financiero, la Caja de Compensación debe contar con la autorización de la Superintendencia de Seguridad Social, para lo cual debe acreditar que cumple con los requisitos de Solvencia y Liquidez fijados por esta Superintendencia.

En el caso que la Caja de Compensación incumpla las Instrucciones que al efecto imparta esta Superintendencia, ésta puede revocar dicha autorización por resolución fundada, previa consulta con la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La Caja de Compensación debe cumplir los mismos requisitos establecidos por la Superintendencia tanto para ser autorizadas a otorgar mutuos hipotecarios endosables como para administrarlos.

6.6.2 SOBRE EL MODELO PARA DEFINIR LA AUTORIZACIÓN A LAS C.C.A.F.

La autorización de la Superintendencia se basará en una ponderación de una serie de factores cuantitativos y cualitativos relacionados con condiciones de Liquidez y Solvencia de la Caja de Compensación. En el caso de los requisitos de Liquidez, se evaluará el cumplimiento de las instrucciones del Título III del Libro VI del Compendio de la Ley N°18.833, sobre administración del Riesgo de Liquidez.

La Caja de Compensación que cumpla con los requisitos de Liquidez debe cumplir adicionalmente requisitos de Solvencia contenidos en las instrucciones del Título V del Libro VI del Compendio de la Ley N°18.833 para ser autorizada por la SUSESO a inscribirse en el Registro Especial.

Los requisitos de Solvencia corresponden al cumplimiento, por una parte, de aquellas instrucciones de general aplicación impartidas en el Título V del Libro VI del Compendio de la Ley N°18833 y, por la otra, de una serie de exigencias cuantitativas y cualitativas a partir de los cuales la Superintendencia de Seguridad Social estimará el nivel de Solvencia de la Caja de Compensación que solicite la autorización para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.

6.6.2.1 Requisitos de liquidez que deben cumplir las C.C.A.F.

Las Cajas de Compensación para inscribirse y permanecer en el Registro Especial de la Comisión para el Mercado Financiero, deben cumplir con las exigencias señaladas en el Título III del Libro VI del Compendio de la Ley N°18.833, sobre administración del Riesgo de Liquidez.

Los factores que la Superintendencia evaluará para establecer el cumplimiento de los requisitos de Liquidez corresponden a:

- a) Cumplimiento de Bandas y descalces permitidos.

b) Envío oportuno de Informe con plan de acción aprobado por el Directorio.

c) Envío y aprobación por parte de esta Superintendencia del Plan de Contingencia de Liquidez y Test de Stress, que incorpore el efecto de los mutuos hipotecarios endosables.

Los últimos dos factores serán evaluados en la medida que correspondan. No obstante, será evaluado su nivel de cumplimiento a partir de las fechas estipuladas en el Título III del Libro VI del Compendio de la Ley N°18.833.

Además, se evaluará la concentración de las fuentes de financiamiento de la Caja.

6.6.2.2 Requisitos de solvencia que deben cumplir las C.C.A.F.

Se entiende por Solvencia la "Capacidad de una Caja de Compensación para hacer frente a sus obligaciones de mediano y largo plazo, mediante un adecuado manejo del patrimonio (Fondo Social) bajo un esquema de sana administración financiera y crediticia, con buenas prácticas de Gobierno Corporativo y con un manejo oportuno de los riesgos relevantes".

La solvencia de las C.C.A.F. será evaluada por esta Superintendencia, a partir de información cuantitativa y cualitativa.

6.6.2.2.1 Aspectos considerados en la evaluación cuantitativa de Solvencia

Esta Superintendencia evaluará diferentes aspectos económicos y financieros, a partir de la cual se estimará el nivel de Solvencia Cuantitativa de las C.C.A.F. Estos aspectos corresponden a:

- a) **Rentabilidad Ajustada por Riesgo (RAR):** El aspecto evaluado corresponde a la capacidad de la Caja para obtener una relación equilibrada entre riesgo y retorno en el largo plazo.
- b) **Tolerancia a Pérdidas (TaP):** En este caso se evaluará la capacidad de la Caja para hacer frente a potenciales pérdidas como resultado de reconocer pérdidas ocasionadas por su cartera de créditos y que pudiesen afectar su nivel patrimonial.
- c) **Solidez Patrimonial (SP):** Se evaluará el nivel de solidez patrimonial de la Caja a partir del uso de la deuda en su estrategia de negocios. En cualquier caso, el nivel de leverage no podrá ser superior a 5 veces, valor que corresponde al nivel máximo de endeudamiento permitido sobre el Fondo Social.

6.6.2.2.2 Aspectos considerados en la evaluación cualitativa de Solvencia

Para la evaluación cualitativa de Solvencia, la Caja de Compensación debe establecer una Política de Créditos Hipotecarios para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, la cual debe contener al menos los siguientes elementos:

6.6.2.2.2.1. Gobierno Corporativo

El Directorio debe establecer, aprobar y asegurar la implementación efectiva de políticas y procedimientos idóneos que le permitan a la C.C.A.F. otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables. La mencionada Política debe ser aprobada por el Directorio antes de que ésta sea sujeto de aprobación por parte de esta Superintendencia. La Caja de Compensación debe enviar adicionalmente, los elementos de análisis que el Directorio consideró para aprobar la mencionada Política.

6.6.2.2.2.2. Comité de Riesgo para Mutuos Hipotecarios Endosables

Las Cajas de Compensación deben contar con un Comité de Riesgo para la aprobación de mutuos hipotecarios endosables, cuyas funciones deben estar claramente diferenciadas de aquellas relacionadas con la realizada por el Departamento Comercial. Este Comité debe estar operativo al momento de que la Caja de Compensación solicite la autorización para inscribirse en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables. Adicionalmente, la Caja de Compensación debe mantener un registro actualizado de las actas de cada una de las sesiones de dicho Comité, la que debe contener al menos los nombres de todos los participantes, los temas tratados y los acuerdos generados por el mencionado Comité. Estas actas deben estar a disposición de esta Superintendencia.

6.6.2.2.2.3. Comportamiento del Deudor y Habilidad de Predicción

La Caja de Compensación debe contar con procesos de evaluación y aprobación de créditos que aseguren un adecuado manejo de los riesgos relevantes.

6.6.2.2.2.4. Pricing

La Caja de Compensación debe realizar una estimación del spread promedio para el conjunto de las operaciones realizadas en cada mes. Este margen debe estar claramente justificado a partir de los procesos de evaluación de riesgos utilizados por la Caja de Compensación. La Caja debe demostrar que es capaz de desarrollar un negocio con rentabilidad considerando los riesgos inherentes de la cartera de créditos sociales hipotecarios que posea.

6.6.2.2.2.5. Políticas de Cobranzas

La Caja de Compensación debe contar con un proceso formal y eficiente para la cobranza y liquidación de garantías en caso de incumplimiento del deudor, así como de los sistemas necesarios para llevar a cabo este tipo de operaciones.

6.6.3 REVOCACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN PARA OTORGAR Y ADMINISTRAR MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

De acuerdo al inciso quinto del numeral 1) del artículo 5 de la Ley N°20.343, esta Superintendencia puede revocar la autorización a una Caja de Compensación para mantenerse inscrita en el Registro Especial de la Comisión para el Mercado Financiero para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.

Para tales efectos, esta Superintendencia realizará evaluaciones periódicas sobre el cumplimiento de los requisitos sobre Solvencia y Liquidez. En la medida que el resultado de la evaluación sea insuficiente de acuerdo al modelo definido en el numeral 6.6.2 del Título VI del libro VI del Compendio de la Ley N°18.833, esta Superintendencia notificará a la Caja, la cual contará con 5 días hábiles para entregar un plan de acción detallado para superar las razones que motivan la revocación de la autorización.

La Caja tendrá un plazo de 80 días hábiles a contar de la fecha de envío del plan para presentar a esta Superintendencia un informe detallado demostrando que todos los aspectos que presentaron problemas se encuentran superados de acuerdo a los requisitos mínimos del modelo, debiendo esta Superintendencia reevaluar la revocación de la autorización a la Caja para inscribirse para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.

En el evento que la Caja no dé cumplimiento a los requisitos de liquidez y solvencia en el plazo antes señalado, puede solicitar una prórroga hasta por el mismo periodo, luego de lo cual, de mantenerse el incumplimiento, esta Superintendencia vía resolución fundada y previa consulta a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), revocará la autorización para inscribirse y para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.

La resolución dictada por esta Superintendencia que revoca la autorización antes señalada, puede ser reclamada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley N°16.395.

Esta Superintendencia realizará, para los efectos de mantener la referida autorización a las Cajas, evaluaciones de Liquidez y Solvencia, las que se realizarán trimestralmente con información contable referida a marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

Estas evaluaciones se realizarán en los primeros 15 días del mes subsiguiente al periodo que se está evaluando. Sin perjuicio de lo anterior, la primera evaluación se realizará con la información financiera acumulada y disponible inmediatamente anterior a la solicitud realizada por la Caja de Compensación.

La Superintendencia de Seguridad Social informará a la Comisión para el Mercado Financiero, en un plazo de 15 días contados desde la recepción de la información, el resultado de la evaluación trimestral de liquidez y solvencia de las Cajas de Compensación para inscribirse para otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.
