



## Postergación de pagos en créditos hipotecarios

Economía, 02/01/2021



El  
crédito  
hipotecario  
para la  
vivienda  
debe  
ser una  
de las  
operaciones  
de  
crédito  
más  
apreciadas  
por las  
personas,  
y ello  
deriva  
del  
significado,  
alcance  
y

sentido que posee y proporciona. Por ello, conocer y disponer de una herramienta que permita en este momento de aflicción mantener la obligación al día debe resultar de interés.

El año 2020 estuvo marcado a fuego por el impacto del coronavirus, afectando las economías, sus empresas, así como también a las personas, tanto dependientes como independientes, aunque al parecer las últimas se han visto más complicadas.

En tal sentido, para el segmento personas la disminución de ingresos ya sea total o parcial, ha sido un dolor de cabeza, especialmente si dentro de las obligaciones de carácter fijo se encuentra el pago de créditos, y entre éstos el pago del crédito hipotecario, ya que de encontrarse presente, antes de la pandemia puede haber llegado a representar un 25% de los ingresos líquidos, y que producto de la pandemia, no sería extraño que llegue a representar una fracción superior si los ingresos han experimentado alguna merma.

Cabe señalar que el crédito hipotecario, dentro del segmento personas, probablemente constituye uno de los créditos emblemáticos en el sistema financiero, pues está vinculado con un bien que normalmente se encuentra en la parte superior en la escala de prioridades de obtención y tenencia, la vivienda. Por ello, suele resultar de gran interés obtenerlo y de alta preocupación cumplir con sus pagos. La presencia de la pandemia en tal sentido no ha colaborado con ello.

Por lo anterior, se hace atractiva la reciente disposición informada por algunos medios de comunicación respecto de la

habilitación de proyecto de ley que posibilite la postergación de dichos créditos, así como la creación de garantía estatal para cautelar el pago de cuotas atrasadas. Ahora bien, no se trata de algo único, sino que se suma a otras iniciativas que se han dispuesto para reprogramar obligaciones, y que de acuerdo a cifras de la Comisión para el Mercado Financiero, un 28% de los clientes ha reprogramado sus créditos.

Entre los aspectos relevantes que se pueden compartir en torno a esta postergación se tiene:

1° Las entidades contempladas en este proceso están bancos, cooperativas, administradoras de mutuos hipotecarios y compañías de seguros; 2° Entre los requisitos para acogerse a esta herramienta de financiamiento se tiene: a) Disminución de ingresos en a lo menos 25% mensual; b) El crédito hipotecario beneficiado es el vinculado con adquisición de primera vivienda; c) El avalúo de la vivienda a valor comercial, al momento de la adquisición, no debe ser mayor a 10.000 UF; y d) El crédito no debe tener una mora de más de 30 días; 3° Se plantea como incentivo a las entidades financieras para que puedan otorgar este crédito el respaldo de una garantía Fogape (Fondo de Garantías para Pequeños y Medianos Empresarios); 4° La postergación debe ejecutarse dentro del plazo de cuatro meses desde la primera adjudicación de la primera licitación de las garantías Fogape; 5° La transacción está libre de impuestos; 6° La tasa de interés debe ser similar a la tasa del crédito hipotecario cuyas cuotas se van a postergar; 7° Respecto a las modalidades de pago de lo que se difiere se contemplan dos alternativas de distribución: a) En periodo igual o menor al plazo del crédito; y b) En periodo posterior al plazo del crédito.

Respecto de este último punto, es relevante contemplar que cuando postergamos una obligación, ello no es gratis, pues hay un costo, el cual se encuentra expresado en una tasa de interés, pero se materializa en un compromiso de flujos de efectivo.

De este modo, cabe esperar que este costo monetario y flujos de efectivos seguramente será mayor cuando definimos hacernos cargos al final del crédito, a que si lo hacemos de manera más temprana. Sin embargo, lo que confabula con este último planteamiento es el riesgo de asumir una carga monetaria mensual que nos provoque estar asfixiados financieramente nuevamente, de no mejorarse o dilatarse la recuperación monetaria en el futuro. Creo que la prudencia nos debe guiar, dando prioridad a tener en el presente una calidad o bienestar de vida, dentro de las posibilidades, apropiado, dada la incertidumbre aún existente.

Las ayudas para poder sostener las obligaciones al día, sin duda, en una época en que los ingresos de algunos hogares se han visto mermados, constituyen un importante apoyo, sin embargo, toda decisión financiera requiere tomarlas con sabiduría y cuidado. Y esta instancia no es distinta.

**Mauricio Andrés Burgos Navarrete**