



GOBIERNO DE CHILE
FUNDACION PARA LA
INNOVACION AGRARIA

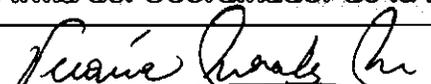
Informe Técnico

FIA-CD-V-2005-1-G-176

“DISEÑO DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DE LETRAS HIPOTECARIAS CON GARANTÍA DE LA TIERRA”

**Entidad Responsable: SNA
Fecha entrega: 10 Agosto 2006**

CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO

Fecha de entrega del Informe
10 Agosto 2006
Nombre del coordinador de la ejecución
Verónica Morales
Firma del Coordinador de la Ejecución


1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROPUESTA
Nombre de la propuesta
"DISEÑO DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO A TRAVES DE LETRAS HIPOTECARIAS CON GARANTIA DE LA TIERRA"
Código
FIA-CD-V-2005-1-G-176
Entidad responsable
Sociedad Nacional de Agricultura
Coordinador(a)
Verónica Morales
Tipo de Iniciativa(s)
<input type="checkbox"/> Gira <input type="checkbox"/> Beca <input type="checkbox"/> Evento <input checked="" type="checkbox"/> Consultores <input type="checkbox"/> mentos
Fecha de realización (inicio y término)
1 Marzo 2006 – 31 Julio 2006



2. RESUMEN DE LA PROPUESTA

Resumir en no más de una página la justificación, actividades globales, resultados e impactos alcanzados con la propuesta completa. Cuando exista más de una iniciativa, cada una de ellas debe ser resumida en forma específica. Estos resúmenes deben sintetizar los aspectos principales de la propuesta y cada una de sus iniciativas en forma general.

GLOBAL (Completar sólo cuando existe más de una iniciativa)

GIRA TECNOLÓGICA

BECAS

CONSULTORES

La Sociedad Nacional de Agricultura, consciente del difícil acceso que tiene el sector agrícola a financiamiento bancario de mediano y largo plazo en condiciones competitivas que permitan a los agricultores financiar inversiones y mejorar las condiciones técnicas en que desarrollan sus actividades, consideró oportuno incentivar la puesta en el mercado de nuevos instrumentos de financiamiento acordes a la realidad agrícola.

Una de las alternativas que inicialmente se estimó con mayor potencial de desarrollo era el financiamiento a través de letras hipotecarias con garantía de la tierra. En este contexto la Sociedad Nacional de Agricultura decidió solicitar a la Fundación para la Innovación Agraria los recursos para realizar los estudios necesarios a fin de evaluar el ámbito jurídico y las modificaciones que pudieren necesitarse en el marco legal para generar las condiciones aptas para que estos instrumentos puedan estar disponibles para los productores agrícolas en el mercado financiero. El desarrollo de nuevos sistemas de financiamiento representa una valiosa una innovación para le gestión agrícola.

Asimismo, el estudio debería considerar las características que deberían tener estos instrumentos en cuanto a condiciones de plazos, tasas, forma de liquidación de las garantías, etc. a fin de hacerles apropiadas para los productores agrícolas y atractivas para el sector financiero.

El proyecto consistió en la contratación de consultores legales y técnicos.

Durante el desarrollo del proyecto se sostuvieron varias sesiones de trabajo con los consultores y con entidades y expertos en el tema, entre las que cabe destacar una reunión con el Comité de Riesgo de la Asociación de Bancos, en la que participaron representantes de los principales bancos de la plaza, invitados especialmente a evaluar



este tema, y una reunión con el Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras quien recibió al equipo de consultores y de la SNA con su equipo legal y técnico.

La conclusión alcanzada después de los estudios y gestiones realizadas son las siguientes:

- Las letras hipotecarias con garantía de la tierra son legalmente posibles hoy día en el marco legal vigente, pero se requiere hacer modificaciones menores para hacerlas más apropiadas a las necesidades del sector, en particular ampliar el plazo de liquidación de la garantía, el que hoy es demasiado corto (tres años en lugar de uno como es hoy).
- Según la información recibida, el sector financiero no estaría interesado en principio en desarrollar este instrumento, debido a los riesgos que presenta el sector agrícola. Si bien es cierto la garantía de la tierra representa un aspecto positivo, la volatilidad de los flujos hace de éste un sector riesgoso. Influye en esta percepción la escasez de información histórica, de estados financieros y de proyecciones de flujos de caja suficientemente completos y respaldados.
- A pesar de lo anterior, existen espacios para promover el interés por desarrollar este instrumento financiero. Por ello, se considera necesario seguir insistiendo en distintas instancias a fin de que se realicen las modificaciones regulatorias sugeridas por los consultores, ya que una vez creadas las condiciones aptas es probable que algunas instituciones manifiesten interés en incrementar sus colocaciones en el sector agrícola.
- Durante el estudio se identificaron nuevas fórmulas para utilizar la garantía de la tierra para financiamiento de largo plazo, como son las Sociedades de Garantía Recíproca y la creación de una Central de Garantías, herramientas que según la información recogida se habrían desarrollado en otros países. Se recomienda retomar este tema y profundizar el conocimiento de estos sistemas.

EVENTOS

DOCUMENTOS TÉCNICOS



3. ALCANCES Y LOGROS DE LA PROPUESTA GLOBAL

Problema a resolver, justificación y objetivos planteado inicialmente en la propuesta

Las letras hipotecarias son instrumentos financieros que representan un flujo de caja futuro, provenientes del servicio de una deuda, que está garantizada por la hipoteca de un bien raíz. En Chile existen las letras hipotecarias para la vivienda, cuyo perfil es de cuotas mensuales y plazos entre 12 y 20 años, pero no existen instrumentos equivalentes con garantía de la tierra.

La evolución que ha tenido el valor de la tierra en Chile confirma que ésta constituye una garantía de excelente calidad que debería permitir a los agricultores acceder a mejores plazos y condiciones de tasas, aprovechando los fondos disponibles en la economía a través de compañías de seguros, fondos de pensiones y otras instituciones financieras que hoy no participan en el financiamiento del sector agrícola.

El objetivo general de la propuesta fue proponer las modificaciones legales, regulatorias y financieras adecuadas para que se desarrolle el mercado financiero de letras hipotecarias con garantía de la tierra, cuyos plazos y condiciones sean apropiados al perfil de flujos agrícolas.

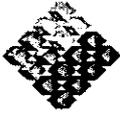
Objetivos alcanzados tras la realización de la propuesta

1. Se elaboró una propuesta de modificaciones legales y regulatorias que aumente el atractivo comercial de la emisión de letras hipotecarias con garantía de la tierra.
2. Se definió el instrumento financiero en términos de plazos, liquidación de garantías, números de cuotas, etc.
3. Se presentaron las modificaciones regulatorias sugeridas al sector financiero (Comité de Riesgo de la Asociación de Bancos) y se sostuvo reunión con la Super Intendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
4. Se verificó la viabilidad técnica del instrumento financiero, aunque se detectó un bajo interés del mercado.

Resultados e impactos esperados inicialmente en la propuesta

Los objetivos planteados originalmente fueron los señalados a continuación.

1. Poner a disposición de los agricultores la posibilidad de acceder a créditos de largo plazo y tasas bajas, en términos relativos a la situación actual, usando su garantía de la tierra de forma más efectiva que hoy.
2. Dar acceso al negocio agrícola a sectores de la economía que hoy no lo tienen como son los fondos de pensiones, compañías de seguros y otros inversionistas.



3. Mejorar la capacidad de endeudamiento de los agricultores y por lo tanto reducir la restricción de financiamiento para nuevos proyectos agrícolas.

4. Aumentar el número de agricultores que tienen acceso al desarrollo de cultivos de mayor tecnología y valor que reemplace a cultivos de menor valor.

Resultados obtenidos

Descripción detallada de los conocimientos y/o tecnologías adquiridos y/o entregados. Explicar el grado de cumplimiento de los objetivos propuestos, de acuerdo a los resultados obtenidos. Para consultorías es necesario anexar el informe final del consultor.

Como resultado se obtuvo la descripción de las modificaciones legales necesarias y una descripción del producto sugerido en términos de plazos, pagos y formas de la garantía.

Los resultados son positivos porque se avanzó en el sentido buscado, se identificaron los cambios necesarios para desarrollar las letras y se obtuvo información de mercado respecto de las causas principales del bajo nivel de colocaciones del sector financiero en el sector agrícola.

Sin embargo, para lograr el desarrollo de las letras hipotecarias con garantía de la tierra, es necesario que la Autoridad realice las modificaciones legales sugeridas y de que el sector financiero desarrolle una estrategia de crecimiento en el sector.

El trabajo permitió verificar la factibilidad legal para desarrollar el instrumento, identificar las modificaciones regulatorias necesarias, las que en todo caso son menores, y captar el nivel de aceptación del sector financiero.

Desde la perspectiva legal, el otorgamiento de créditos a través de letras hipotecarias con garantía de la tierra es totalmente factible, y si actualmente no es utilizado por los bancos y otras instituciones financieras, es más por una cuestión de riesgo asociado al deudor.

En definitiva, no hay normas prohibitivas que modificar o derogar, si no más bien normas que habría que ajustar para facilitar el producto.

Lo que proponemos consiste básicamente en ajustar las condiciones financieras y regulatorias a fin de hacer atractivo a los Bancos e instituciones interesadas el otorgamiento de créditos hipotecarios a agricultores, considerando como garantía sus predios más los derechos de aprovechamiento de aguas asociados a los mismos.

Sugerencias de modificaciones a normas legales, regulatorias y contractuales:

1) Establecer un sistema de pago de dividendos semestrales y/o anuales. De acuerdo al Artículo 95° de la Ley General de Bancos, esta es una materia de definición contractual. En efecto, tal artículo en su inciso primero señala: "Las personas que contrataren préstamos en letras de crédito se obligarán a pagarlos en las cuotas anticipadas o dividendos que fije el contrato, los que comprenderán la amortización, el



interés y la comisión”.

2) Incorporar como parte de la garantía hipotecaria la tierra y los derechos de aprovechamiento de aguas correspondientes. En este sentido, se hipotecarán ambos bienes a fin de mejorar las características de la garantía. Reconocer tal circunstancia en la Ley General de Bancos, particularmente el artículo 99, en donde se indique: “Los préstamos en letras de crédito deberán quedar garantizados con primera hipoteca, la que no podrá extenderse a otras obligaciones a favor del banco. Tratándose de préstamos destinados al financiamiento agrícola tal primera hipoteca deberá recaer sobre el predio correspondiente y sus derechos de aprovechamiento de aguas”.

Adicionalmente, tratándose de letras de crédito, deberá indicarse en las Normas Financieras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, Capítulo II.A.1 – 1, Artículo 3°, inciso 2°, que los préstamos en letras de crédito deberán garantizarse con hipotecas de primer grado sobre inmuebles y sobre éstos y sus derechos de aprovechamiento de aguas, cuando el crédito esté destinado al financiamiento agrícola.

Por su parte, similar modificación deberá efectuarse al Artículo 22° de las normas indicadas en el capítulo anterior, en cuanto que tratándose de predios agrícolas y para el financiamiento agrícola, el o los préstamos que haga la institución emisora no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble y sus Derechos de Aprovechamiento de Aguas ofrecidos en garantía. Igual ajuste deberá efectuarse para operaciones expresadas en moneda extranjera, respecto de las cuales la razón del 75% baja a un 60%.

Adicionalmente y en el mismo sentido deberá modificarse el Capítulo 9-1 de la Recopilación de Normas Financieras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras en cuanto hace referencia a la relación Deuda – Garantía.

3) Ampliar plazo de liquidación. También deberá modificarse el Capítulo 10 – 1, de la Recopilación de Normas de Bancos y Financieras, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, denominado Bienes Recibidos o Adjudicados en Pago de Obligaciones, en el sentido de ampliar el plazo reglamentario de enajenación que tienen los bancos respecto de predios rurales, de un año a tres.

4) Modificar los modelos de contratos hipotecarios que manejan los bancos, a fin de poner mayores seguridades en cuanto: (1) Formas de evitar el detrimento de la garantía; (2) Primera opción o seguridades respecto de futuras garantías que, sin afectar la tierra y sus aguas, afecten las plantaciones o siembras; (3) Establecer facilidades para el emplazamiento judicial, en caso de ser necesaria la ejecución de las garantías

5) Revisar tema clasificación de riesgo cuando hay garantía de la tierra.

Se anexa los informes finales de los consultores legales y financieros.



Resultados adicionales

Describir los resultados obtenidos que no estaban contemplados inicialmente como por ejemplo: formación de una organización, incorporación de alguna tecnología, desarrollo de un proyecto, firma de un convenio, entre otros posibles.

Como resultado adicional, durante las conversaciones se tomó conocimiento de la existencia de nuevos instrumentos destinados a mejorar el acceso a financiamiento de los agricultores: las Sociedades de Garantías Recíprocas y Central de Garantía. Para evaluar su factibilidad es necesario estudiarlas en profundidad.

También se detectó la necesidad de transparentar información disponible sobre el valor de tierra, la información de transacciones recibida en impuestos internos y/o Conservadores de Bienes Raíces, ya que uno de los problemas para recibir la tierra como garantía, al contrario de lo que ocurre con las viviendas, es la falta de información para su tasación, debido a que la información real de las transacciones no fluye al mercado.

Otro aspecto que merece ser mencionado es la necesidad de capacitación de los productores agrícola, a fin de que estén en condiciones de presentar sus costos y proyecciones de flujo según los estándares mínimos que requieren los bancos.

Aplicabilidad

Explicar la situación actual del sector y/o temática en Chile (región), compararla con las tendencias y perspectivas presentadas en las actividades de la propuesta y explicar la posible incorporación de los conocimientos y/o tecnologías, en el corto, mediano o largo plazo, los procesos de adaptación necesarios, las zonas potenciales y los apoyos tanto técnicos como financieros necesarios para hacer posible su incorporación en nuestro país (región).

Tal como fue planteado en uno de los puntos anteriores, el tipo de financiamiento planteado es totalmente factible desde la perspectiva legal y si no es utilizado regularmente por los bancos y otras instituciones, es principalmente por una cuestión de riesgo al deudor requiriéndose modificaciones regulatorias menores que faciliten el uso de la tierra como garantía. La aplicabilidad de este instrumento dependerá de la posibilidad de hacerlo más atractivo para las entidades financieras. Posibles modificaciones que podrían lograr lo anterior se encuentran en el trabajo realizado por nuestros consultores que se anexa con este informe.

Cabe señalar que se detectó que la falta de acceso a un financiamiento competitivo para los agricultores (situación que se aplica a las PYMES en general) se debe en gran parte a la falta de confianza que tiene el sector financiero en este tipo de empresas atendida su mala experiencia histórica y la falta de información confiable de la cual disponen. Es este contexto, se detecta una necesidad de capacitación en gestión muy significativa entre los productores y la necesidad de un acercamiento del sector financiero al sector agrícola.

Detección de nuevas oportunidades y aspectos que quedan por abordar



Señalar aquellas iniciativas que surgen como vías para realizar un aporte futuro para el rubro y/o temática en el marco de los objetivos iniciales de la propuesta, como por ejemplo la posibilidad de realizar nuevas actividades.

Indicar además, en función de los resultados obtenidos, los aspectos y vacíos tecnológicos que aún quedan por abordar para ampliar el desarrollo del rubro y/o temática.

Se detecta la necesidad de realizar las siguientes actividades :

El proyecto no contemplaba actividades de difusión, las que se estiman necesarias:

- Continuar con la difusión de las letras hipotecarias con garantía de la tierra para lograr las modificaciones legales, que son mínimas.
- Continuar con la difusión del instrumento entre potenciales interesados en financiar el sector: AFP, compañías de seguros, otro, a fin de dar a conocer la evolución del sector, proyectos y oportunidades que representan potencial requerimiento de financiamiento.
- Investigar las Sociedades de Garantía Recíproca, sus ventajas y problemas.
- Actividades masivas de capacitación de agricultores en gestión (costos, presupuestos, coberturas de monedas, computación, etc.)
- Mejorar el nivel de conocimiento del sector entre los líderes de opinión a fin de revertir la imagen que se generó en crisis anteriores.



4. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA

Programa Actividades Realizadas

Nº	Fecha	Actividad	Iniciativa
1	16/3/2006	Reunión entre SNA, Vial y Palma y Capital Partners	Consultores
2	22/3/2006	Reunión entre SNA y Vial y Palma	Consultores
3	4/4/2006	Reunión Asociación Bancos	Consultores
4	17/4/2006	Reunión entre SNA, Vial y Palma y Capital Partners	Consultores
5	5/5/2006	Reunión con Comité de Gerentes de Crédito y Riesgo de la Asociación de Bancos	Consultores
6	1/6/2006	Reunión entre SNA y Capital Partners	Consultores
7	3/8/2006	Reunión entre SNA, Vial y Palma y Capital Partners	Consultores
8	3/8/2006	Reunión con Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras	Consultores
9		Diversas reuniones realizadas por los consultores en forma independiente en el desarrollo de su trabajo.	Consultores

Detallar las actividades realizadas en cada una de las Iniciativas, señalar y discutir las diferencias con la propuesta original, y rescatar lo más importante de cada una de ellas. Por ejemplo, en el caso de Giras discutir las actividades de cada visita; Becas, analizar las exposiciones más interesantes; Consultores, detallar el itinerario y comentarios del consultor; Eventos, resumir y analizar cada una de las exposiciones; y Documentos, analizar brevemente los contenidos de cada sección.

GIRAS

BECAS



CONSULTORES

Actividad N°1: Reunión de coordinación entre SNA y consultores con el fin de fijar plazos de avance, trabajo en conjunto y futuras reuniones.

Actividad N°2: Reunión de coordinación. Conocer avances y programar actividades.

Actividad N°3: Reunión de los consultores legales y financieros y SNA con el Gerente de la Asociación de Bancos. Objetivo: presentar el proyecto y las ideas iniciales a desarrollar a fin de chequear la percepción del sector y los trabajos a realizar. Se definió realizar reunión con Comité de Riesgo.

Actividad N°4: Reunión para revisar avances, sacar conclusiones sobre la reunión sostenida con la Asociación de Bancos y fijar puntos a tratar en la reunión con el Comité de Gerentes de Crédito y Riesgo de la Asociación de Bancos.

Actividad N°5: Dar a conocer el proyecto, las modificaciones legales sugeridas, características de las letras hipotecarias a promover y conocer la aceptabilidad de éstas por el mercado financiero.

Actividad N°6: Análisis de puntos a tratar en la reunión con la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Actividad N°7: Preparar reunión con SBIF, revisar material y resultados esperados.

Actividad N°8: Presentación ante la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de la propuesta de modificaciones legales, regulatorias y contractuales necesarias para cumplir con el objetivo que las letras hipotecarias con garantía de la tierra logren ser comercializadas.

EVENTOS

DOCUMENTOS



Contactos Establecidos

Presentar los antecedentes de los contactos establecidos durante el desarrollo de la propuesta (profesionales, investigadores, empresas, etc.), de acuerdo al siguiente cuadro:

Institución Empresa Organización	Persona de Contacto	Cargo	Fono/Fax	Dirección	E-mail
Asociación de Bancos	Alejandro Alarcón	Gerente		Ahumada 179 Piso 12	
Asociación de Bancos	Isabel Nazer	Asesora económica		Ahumada 179 Piso 12	
SBIF	Gustavo Arriagada	Superintendente		Moneda 1123	

Material elaborado y/o recopilado

Entregar un listado del material elaborado, recibido y/o entregado en el marco de la propuesta. Se debe entregar adjunto al informe un set de todo el material escrito y audiovisual, ordenado de acuerdo al cuadro que se presenta a continuación.

También se deben adjuntar fotografías correspondientes a la actividad desarrollada. El material se debe adjuntar en forma impresa y en un medio electrónico (disquet o disco compacto).

Elaborado

Tipo de material	Nombre o identificación	Preparado por.	Cantidad
Informe Consultor Legal	Financiamiento Agrícola – Crédito Hipotecario	Vial y Palma Abogados	1
Informe Consultor Financiero	Letras Hipotecarias Informe Financiero y de Mercado	Capital Partners	1
Presentación a la Asociación de Bancos	“Proyecto Financiamiento Agrícola con Garantía de la Tierra”	SNA con material de los consultores	1

Recopilado

Tipo de Material	Nº Correlativo (si es necesario)	Caracterización (título)
Artículo		Nota: dado que el trabajo se desarrolló en base a reuniones no se recolectó material.
Foto		



Libro		
Diapositiva		
CD		

Programa de difusión de la actividad

En esta sección se deben describir las actividades de difusión de la actividad, adjuntando el material preparado y/o distribuido para tal efecto.

En la realización de estas actividades, se deberán seguir los lineamientos que establece el "Instructivo de Difusión y Publicaciones" de FIA, que le será entregado junto con el instructivo y formato para la elaboración del informe técnico.

Esta propuesta no contempla actividades de difusión.



5. PARTICIPANTES DE LA PROPUESTA

GIRAS, BECAS: Ficha de Participantes

CONSULTORES: Ficha de(l) Consultor(es)

EVENTOS: Ficha de Expositores y Organizadores

DOCUMENTOS: Ficha de Autores y Editores

Nombre	Rodrigo
Apellido Paterno	Guzmán
Apellido Materno	Karadima
RUT Personal	
Dirección, Comuna y Región	Isidora Goyenechea 3162 Piso 7
Fono y Fax	
E-mail	
Nombre de la organización, empresa o institución donde trabaja / Nombre del predio o de la sociedad en caso de ser productor	Vial y Palma Abogados
RUT de la organización, empresa o institución donde trabaja / RUT de la sociedad agrícola o predio en caso de ser agricultor	
Cargo o actividad que desarrolla	Abogado encargado del Área Judicial, Arbitrajes y Solución Alternativa de Conflictos
Rubro, área o sector a la cual se vincula o en la que trabaja	Asesorías Jurídicas, Tributarias, Contables, Financieras y Económicas



Nombre	Manuel José
Apellido Paterno	Vial
Apellido Materno	Vial
RUT Personal	
Dirección, Comuna y Región	Isidora Goyenechea 3162 Piso 7
Fono y Fax	
E-mail	
Nombre de la organización, empresa o institución donde trabaja / Nombre del predio o de la sociedad en caso de ser productor	Vial y Palma Abogados
RUT de la organización, empresa o institución donde trabaja / RUT de la sociedad agrícola o predio en caso de ser agricultor	
Cargo o actividad que desarrolla	Socio
Rubro, área o sector a la cual se vincula o en la que trabaja	Asesorías Jurídicas, Tributarias, Contables, Financieras y Económicas



Nombre	César
Apellido Paterno	Barros
Apellido Materno	Montero
RUT Personal	
Dirección, Comuna y Región	El Regidor 66 Piso 14
Fono y Fax	
E-mail	-
Nombre de la organización, empresa o institución donde trabaja / Nombre del predio o de la sociedad en caso de ser productor	Capital Partners
RUT de la organización, empresa o institución donde trabaja / RUT de la sociedad agrícola o predio en caso de ser agricultor	
Cargo o actividad que desarrolla	Economista Asociado
Rubro, área o sector a la cual se vincula o en la que trabaja	Asesorías Financieras y Económicas Presidente Bolsa de Productos Director Sociedad Nacional de Agricultura



GOBIERNO DE CHILE
FUNDACIÓN PARA LA
INNOVACIÓN AGRARIA

Nombre	José Manuel
Apellido Paterno	Jaramillo
Apellido Materno	Neumann
RUT Personal	
Dirección, Comuna y Región	El Regidor 66 Piso 14
Fono y Fax	
E-mail	
Nombre de la organización, empresa o institución donde trabaja / Nombre del predio o de la sociedad en caso de ser productor	Capital Partners
RUT de la organización, empresa o institución donde trabaja / RUT de la sociedad agrícola o predio en caso de ser agricultor	
Cargo o actividad que desarrolla	Socio
Rubro, área o sector a la cual se vincula o en la que trabaja	Asesorías Financieras y Económicas



Participantes en actividades de difusión

Es necesario registrar los antecedentes de todos los asistentes que participaron en las actividades de difusión. El listado de asistentes a cualquier actividad deberá al menos contener la siguiente información:

Nombre	
Apellido Paterno	
Apellido Materno	
RUT Personal	
Dirección, Comuna y Región	
Fono y Fax	
E-mail	
Nombre de la organización, empresa o institución donde trabaja / Nombre del predio o de la sociedad en caso de ser productor	
RUT de la organización, empresa o institución donde trabaja / RUT de la sociedad agrícola o predio en caso de ser agricultor	
Cargo o actividad que desarrolla	
Rubro, área o sector a la cual se vincula o en la que trabaja	



6. EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

Evaluación de la actividad para cada INICIATIVA

En esta sección se debe evaluar la actividad en cuanto a los siguientes ítems:

a) Efectividad de la convocatoria (cuando corresponda)

No aplica.

b) Grado de participación de los asistentes (interés, nivel de consultas, dudas, etc)

No aplica.

c) Nivel de conocimientos adquiridos por los participantes, en función de lo esperado (se debe indicar si la actividad contaba con algún mecanismo para medir este punto y entregar una copia de los instrumentos de evaluación aplicados)

No aplica.

d) Problemas presentados y sugerencias para mejorarlos en el futuro (incumplimiento de horarios, deserción de participantes, incumplimiento del programa, otros)

El desarrollo de la propuesta no presentó mayores problemas, salvo el hecho de tener que haber alargado un mes el plazo de término de ésta debido a que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras no podía recibir a nuestros consultores antes de la fecha de término.



Aspectos relacionados con la postulación al programa de Captura y Difusión

a) Información recibida por parte de FIA para realizar la postulación

amplia y detallada _X_ aceptable deficiente

Justificar: Al realizar la postulación surgieron algunas dudas que fueron resueltas por parte del FIA, pero de manera un poco lenta, lo que entorpeció nuestro ritmo de trabajo. Sin embargo valoramos el apoyo recibido durante el desarrollo de la propuesta y la disposición a ampliar el plazo de entrega según lo solicitado.

b) Sistema de postulación al Programa de Formación o Promoción (según corresponda)

adecuado aceptable deficiente

Justificar: No aplica en este caso.

c) Apoyo de FIA en la realización de los trámites de viaje internacionales (pasajes, seguros, otros) (sólo cuando corresponda)

bueno regular malo

Justificar: No aplica en este caso.

d) Recomendaciones (señalar aquellas recomendaciones que puedan aportar a mejorar los aspectos administrativos antes indicados)



7. Conclusiones Finales de la Propuesta Completa

En el caso de Giras Tecnológicas, en lo posible presentar conclusiones individuales por participante.

El presente estudio respondió a la necesidad de que los productores agrícolas medianos y pequeños que tienen potencial de desarrollo y que hoy prácticamente no tienen acceso a créditos bancarios, a pesar de contar con una buena garantía como es la tierra, cuenten con opciones de financiamiento de mediano y largo plazo a tasas competitivas que les permitan mejorar las condiciones en que se desarrolla su actividad. Se requiere financiamiento para realizar plantaciones, incorporar mejoras (packings, bodegas y otras instalaciones) así como para aumentar la escala de producción.

El estudio de las letras hipotecarias con garantía de la tierra abordado en este proyecto representa un importante avance para el sector agrícola, ya que permitió aclarar que básicamente no existen impedimentos legales para desarrollar las letras hipotecarias con garantía de la tierra, como se había pensado originalmente. Se identificaron modificaciones legales menores cuyo objetivo sería hacer más adecuado el instrumento para agricultores y sector financiero.

Asimismo, el trabajo permitió tomar contacto con sectores vinculados al financiamiento agrícola, representantes del sector financiero y autoridades. Se pudo constatar la percepción de que el sector agrícola, al igual que las PYMES en general, son considerados riesgosos por el sector financiero, básicamente por la falta de confianza existente en las proyecciones de sus flujos futuros.

Si bien es cierto el contar con una garantía de buena calidad como es la tierra es percibido como favorable, se constató la dificultad que representa este sector para el sector financiero. La falta de información formal es un factor de riesgo adicional que lo hace menos atractivo que otros sectores de la economía.

En este sentido, se detectó también la necesidad de realizar innovaciones en la gestión agrícola, capacitar a los productores en la generación de información de gestión y de proyecciones y en el uso de herramientas tecnológicas.

También se identificaron nuevas formas para reducir el riesgo sectorial como las centrales de garantía y las sociedades de garantía recíproca, que podrían aplicarse al sector agrícola y que habrá que estudiar más adelante.

Agradecemos a FIA el haber podido realizar este estudio que esperamos sea un primer paso en el mejoramiento de las condiciones en que el sector agrícola, básicamente constituido por PYMES, accede a financiamiento para sus proyectos de desarrollo.

Anexo
Presentación Reunión
Asociación de Bancos
(5 Mayo 2006)



PROYECTO FINANCIAMIENTO AGRÍCOLA CON GARANTÍA DE LA TIERRA

Reunión con Asociación de Bancos

5 Mayo 2006



I. Introducción

- **SNA en conjunto con el FIA consideran necesario fomentar el financiamiento agrícola (particularmente para la mediana agricultura) mediante al acceso a créditos hipotecarios (por medio de letras y mutuos) con la Garantía de la Tierra, en términos más beneficiosos y económicos que los actuales.**
- **Históricamente los Bancos se han alejado del financiamiento de la mediana agricultura, básicamente por un tema de Riesgo asociado al crédito agrícola (escasa liquidez, flujos esporádicos, dificultad en la liquidación de garantías, etc.)**



Objetivo

Mejorar el acceso a financiamiento de los productores agrícolas, quienes hoy día están muy restringidos en cuanto a plazos, tasas y alternativas.

En este contexto, la SNA se ha propuesto evaluar la viabilidad legal y comercial de los créditos hipotecarios, letras y mutuos, con garantía de la tierra.

Habiendo hecho un análisis a priori de la situación, interesa validar algunas conclusiones con el sector financiero.

Asesores



Aspectos legales: Vial y Palma

Aspectos financieros: Capital Partners

II. Perspectiva Legal:



- **Como punto de partida, debe dejarse establecido que nada obsta al otorgamiento de créditos hipotecarios (tanto mutuos como créditos con letras hipotecarias) para el financiamiento agrícola.**
- **No obstante existen circunstancias que la dificultan**

II. Perspectiva Legal:



Dificultades:

- Riesgo asociado al deudor y la garantía
- Plazo para la liquidación de las garantías en caso de incumplimiento del deudor.



II. Perspectiva Legal:

- **Los dividendos mensuales son difíciles de aplicar al mercado agrícola, como ocurre en créditos hipotecarios para la vivienda o fines generales habituales.**
- **La relación crédito garantía (75% vs 100%) se tiende a romper cuando lo que se pretende financiar es la adquisición de tierras y su explotación.**
- **La valorización de las garantías se ve desmejorada si no se consideran los derechos de aprovechamiento de aguas.**

III. Modificaciones Sugeridas.



Creemos que para corregir o tratar de disminuir el efecto de las dificultades indicadas pueden efectuarse las siguientes modificaciones regulatorias:

III. Modificaciones Sugeridas.



-
- **Modificar LGBIF, en el sentido de reconocer explícitamente la alternativa del financiamiento agrícola por medio de operaciones con letras de crédito (Art. 93).**
 - **Establecer un sistema de pago de dividendos semestrales. En principio, al tenor del artículo 95° de la LGBIF, ésta sería una materia contractual.**
 - **Establecer que las hipotecas que se constituyan deben incluir los derechos de aprovechamiento de aguas asociados a la tierra.**

III. Modificaciones Sugeridas.



- **Modificar las Normas Financieras de la SBIF, Capítulo II.A.1, Artículo 22°, en el sentido de considerar el valor de la tierra y las aguas en conjunto para el límite del 75% de valor de la garantía. Igual ajuste deberá efectuarse para las operaciones expresadas en moneda extranjera, respecto de las cuales la razón del 75% baja a un 60%.**
- **En igual sentido, modificar el Capítulo 9-1 de la Recopilación de Normas Financieras de la SBIF en cuanto hace referencia a la relación Deuda – Garantía.**

III. Modificaciones Sugeridas.



- **Modificar el Capítulo 10 – 1, de la Recopilación de Normas de Bancos y Financieras de la SBIF, en el sentido de ampliar el plazo de enajenación que tienen los banco –para el caso de predios agrícolas- de un año a 3.**
- **Modificar los modelos de contratos, a fin de establecer mayores seguridades para el acreedor y liquidación de la garantía.**

IV. Perspectiva Financiera:



**Instrumento: Letra hipotecaria agrícola
Mutuo hipotecario agrícola**

**Garantía: Casco de la tierra con los derechos de agua.
Prenda agraria exclusiva para acreedor hipotecario.**

Plazo: 8-10-12 Años

Intereses: Semestrales- Trimestrales

Amortización: Creciente en el tiempo a partir del 4º año

EJ: Letra a 8 años

10% año 4º

20% años 5º, 6º, 7º

30% año 8º

Tasa de emisión: Levemente superior a la de vivienda

Comisión de mercado