

Derribando mitos:

“La renegociación no sirve para nada”

Análisis de impacto del proceso de renegociación
en la carga financiera de los deudores



Agenda

- Introducción
- Objetivo del estudio
- Metodología y extracción de datos
- Análisis de créditos hipotecarios
- Disminución del pago mensual — % respecto de ingresos
- Análisis acreedores
- Conclusiones y próximos pasos



Introducción

Del mito a la evidencia

Existe una percepción extendida según la cual el procedimiento de renegociación contemplado en la Ley 20.720 no produce resultados significativos para los deudores. **Con el objetivo de despejar este supuesto, Unholster desarrolló este estudio en alianza con Grupo Defensa**, utilizando datos reales de solicitudes y actas de renegociación.

La renegociación, por diseño, **apuesta por la reducción de la carga financiera mensual**. Su lógica no es condonar deuda, sino redistribuirla en el tiempo a través de cuotas sostenibles, evitando que el deudor destine una proporción excesiva de sus ingresos al pago de obligaciones. **El mecanismo busca que la persona pueda efectivamente pagar**, ajustando montos mensuales a su capacidad real.

El informe examina si la renegociación logra efectivamente esa reducción, analizando la disminución del pago mensual como proporción de los ingresos, el comportamiento de los acreedores en las votaciones, y el tratamiento de los créditos hipotecarios. De este modo, el estudio permite **pasar del mito a los datos**.

Objetivos

Derribando mitos



Objetivos

- Evaluar si el procedimiento de renegociación genera beneficios significativos en la situación económica de los deudores.
- El análisis se centra en la reducción de la carga financiera mensual, no en la reducción del stock total de deuda.
- Se busca desmentir con datos el mito de que "la renegociación no sirve para nada", evidenciando mejoras concretas en pagos mensuales, aceptación por parte de acreedores y acceso a períodos de gracia.

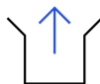


Variables de interés

- Disminución del pago mensual (antes vs. después de la renegociación)
- Duración total del proceso de renegociación
- Existencia y duración de períodos de gracia
- Número de acreedores por deudor (media y moda)
- Identificación de principales acreedores (por frecuencia y monto)
- Comportamiento de acreedores en votación (aprobación, rechazo, inasistencia)
- Composición de la deuda: créditos hipotecarios vs. de consumo

Metodología

Cálculo de la disminución del pago mensual



Extracción de Datos

- Se recibieron 285 casos analizados, de los cuales 189 son personas únicas.
- Extracción realizada mediante el sistema interno de gestión de casos de grupo Defensa.
- Las 189 causas poseen acta de audiencia de renegociación.
- 170 casos cuentan tanto con solicitud como con acta (19 sin solicitud).
- Pendiente: acceso a documentos de rectificación.
- Nota metodológica: El universo de análisis varía según la disponibilidad documental de cada caso.



Metodología

- Si un acreedor está en la nómina, la propuesta de pago se aplica aunque no asista o vote en contra, salvo exclusión legal (Art. 266, Ley 20.720).
- El pago mensual post-renegociación se calcula como la suma de las cuotas propuestas a todos los acreedores incluidos en el acta.
- Ejemplo ilustrativo: Un deudor con 4 acreedores en acta → pago total mensual de \$287.110 (suma de cuotas individuales: \$16.979 + \$88.634 + \$166.009 + \$15.488).

ANÁLISIS

Deuda Hipotecaria

Precisión conceptual

Deuda hipotecaria

- El procedimiento de renegociación no renegocia las condiciones del crédito hipotecario.
- Lo que el análisis describe es cuántos casos incluyen crédito hipotecario vigente en las solicitudes/actas y cómo este se incorpora al esquema de carga.
- El crédito hipotecario mantiene sus condiciones originalmente pactadas dentro del proceso.
- Al implementar la nueva metodología se identificaron 4 tipologías de casos borde según la combinación de hipoteca, prohibición y presencia en acta.

Caso tipo 1: Hipoteca + Prohibición + Acta

Análisis deuda hipotecaria

Bienes Inmuebles

Rol SII	Conservador Bienes Raíces	Fojas	Número	Año	Región		Comuna
19025-140	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SAN PEDRO DE LA	1689	1012	2023	REGIÓN DEL BIO-BÍO		SAN PEDRO DE LA PAZ
	Tipo Gravamen o Prohibición			Fojas	Número	Año	Beneficiario
	HIPOTECA			1310	580	2023	BANCO DEL ESTADO DE CHILE
	PROHIBICIÓN			1446	839	2023	BANCO DEL ESTADO DE CHILE

Nombre Razón-Social	Monto Adeudado	% Remisión	% REP	N° Cuotas	Monto Cuota	Meses de Gracia
BANCO RIPLEY	\$ 707.688	0	0,95	12	\$ 58.974	3
BANCO DE CHILE	\$ 14.961.493	0	20,06	87	\$ 171.972	3
BANCO DEL ESTADO DE CHILE	\$ 46.439.583	0	62,27	338	\$ 137.395	3

- Cantidad: 34 casos/deudores únicos
- El inmueble tiene hipoteca y prohibición registrada, y el acreedor hipotecario aparece en el acta de renegociación con la instrucción de "mantener condiciones originalmente pactadas".
- El crédito hipotecario se integra al esquema de carga sin modificar sus condiciones, lo que permite al deudor reorganizar el resto de sus deudas.

Acreedor	Preferencia	Montos	Porcentaje	¿Hace uso del Art. 266, con voto en contra del acuerdo?	Porcentaje aprobación	Nueva propuesta de pago (SIR/Deudor/ Acreedores)
BANCO DEL ESTADO DE CHILE (OP. 116252750)	HIPOTECARIO ESPECIFICO	44.879.168	59,92%	NO	59,92%	MANTENER CONDICIONES ORIGINALMENTE PACTADAS

Caso tipo 2: Hipoteca + Prohibición + Sin Acta

Análisis deuda hipotecaria

Bienes Inmuebles

Rol SII	Conservador Bienes Raíces	Fojas	Número	Año	Región	Comuna
430-11	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO	11677	16519	2018	REGIÓN METROPOLITANA	CERRILLOS
Tipo Gravamen o Prohibición		Fojas	Número	Año	Beneficiario	
HIPOTECA		9744	10794	2018	DIRECCIÓN DE BIENESTAR DE CARABINEROS DE CHILE	
PROHIBICIÓN		7430	11748	2018	DIRECCIÓN DE BIENESTAR DE CARABINEROS DE CHILE.	
DIRECCIÓN DE BIENESTAR DE CARABINEROS DE CHILE		\$ 41.746.228	0	73,14	120	\$ 347.885
						3

Acreedor	Preferencia	Montos	Porcentaje	¿Hace uso del Art. 266, con voto en contra del acuerdo?	Porcentaje aprobación	Nueva propuesta de pago (SIR/Deudor/ Acreedores)
Dirección de Bienestar de Carabineros de Chile	VALISTA	40.105.828	68,25%	----	68,25%	Mantener condiciones originalmente pactadas
Dirección de Bienestar de Carabineros de Chile	VALISTA	1.640.400	2,79%	----	2,79%	Mantener condiciones originalmente pactadas

- Cantidad: 11 casos/deudores únicos
- El inmueble tiene hipoteca y prohibición, pero el acreedor hipotecario no aparece en el acta.
- Los acreedores tienen un plazo de 3 días hábiles previo a la audiencia para verificar montos y garantías. Si no lo realizan a tiempo, pierden la oportunidad de alegar su garantía hipotecaria y quedan como crédito valista en el acta.
- Estos 11 casos se clasifican como "sin deuda hipotecaria" en el análisis, pese a tener hipoteca registrada, porque su crédito no se refleja con preferencia hipotecaria en acta.

Caso tipo 3: Sin hipoteca + Sin prohibición + Acta

Análisis deuda hipotecaria

Bienes Inmuebles

Rol SII	Conservador Bienes Raíces	Fojas	Número	Año	Región	Comuna
1558-269	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE LINARES	1686	2617	2024	REGIÓN DEL MAULE	LINARES

Nombre Razón-Social	Monto Adeudado	% Remisión	% REP	Nº Cuotas	Monto Cuota	Meses de Gracia
INVERSIONES Y TARJETAS S.A.	\$ 671.950	0	2,74	62	\$ 10.838	3
FORUM SERVICIOS FINANCIEROS S.A.	\$ 12.182.244	0	49,73	120	\$ 101.519	3
BANCO SANTANDER CHILE	\$ 6.976.221	0	28,48	120	\$ 58.136	3
CAJA DE COMPENSACIÓN DE ASIGNACIÓN FAMILIAR DE LOS ANDES	\$ 2.316.683	0	9,46	120	\$ 19.306	3
TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	\$ 2.351.622	0	9,60	120	\$ 19.597	3

Acreedor	Preferencia	Montos	Porcentaje	¿Hace uso del Art. 266, con voto en contra del acuerdo?	Porcentaje aprobación	Nueva propuesta de pago (SIR/Deudor/Acreedores)
TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	VALISTA	2.351.622	2,79%	----	2,79%	Mantener condiciones originalmente pactadas.
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	HIPOTECARIO ESPECIFICO	60.540.114	71,83%	----	71,83%	Mantener condiciones originalmente pactadas.

- Cantidad: 7 casos/deudores únicos
- No se registra hipoteca ni prohibición en bienes inmuebles, pero en el acta aparece un acreedor con preferencia "hipotecario específico" (por ejemplo, Seguros Vida Security Prevision S.A.).
- Probablemente se trata de deudas con garantía real que no se inscriben de la misma forma en el conservador de bienes raíces, o de garantías sobre otros bienes. Estos casos sí se clasifican como deuda hipotecaria en el análisis.

Caso tipo 4: Sin hipoteca + Prohibición + Acta

Análisis deuda hipotecaria

Bienes Inmuebles

Rol SII	Conservador Bienes Raíces	Fojas	Número	Año	Región	Comuna
736-67	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE QUILLOTA	1269vu elta	835	2018	REGIÓN DE VALPARAÍSO	QUILLOTA
1305-275	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE QUILLOTA	1787	607	2023	REGIÓN DE VALPARAÍSO	QUILLOTA
Tipo Gravamen o Prohibición		Fojas	Número	Año	Beneficiario	
SERVIDUMBRE		1357vuelt a	698	2005	SERVIU	
PROHIBICIÓN		1756	538	2023	SERVIU REGION VALPARAISO	

BANCO DEL ESTADO DE CHILE	\$ 37.264.330	0	47,82	231	\$ 161.317	3
---------------------------	---------------	---	-------	-----	------------	---

Acreedor	Preferencia	Montos	Porcentaje	¿Hace uso del Art. 266, con voto en contra del acuerdo?	Porcentaje aprobación	Nueva propuesta de pago (SIR/Deudor/ Acreedores)
BANCO ESTADO DE CHILE OP N°3031	HIPOTECARIO ESPECIFICO	1.160.285	1,49%	----	1,49%	Mantener condiciones del credito hipotecario
BANCO ESTADO DE CHILE OP N°3030	HIPOTECARIO ESPECIFICO	30.579.994	39,30%	----	39,30%	Mantener condiciones del credito hipotecario

- Cantidad: 2 casos/deudores únicos
- El inmueble tiene prohibición pero no hipoteca registrada, y el acreedor aparece en acta con preferencia "hipotecario específico" con instrucción de mantener condiciones del crédito hipotecario.
- Caso atípico donde la prohibición existe (SERVIU) sin hipoteca directa asociada. Se clasifica como deuda hipotecaria en el análisis.

Distribución de deudores según presencia de deuda hipotecaria

Clasificación deudor	Cantidad
Tiene deuda hipotecaria	43
No tiene deuda hipotecaria	115

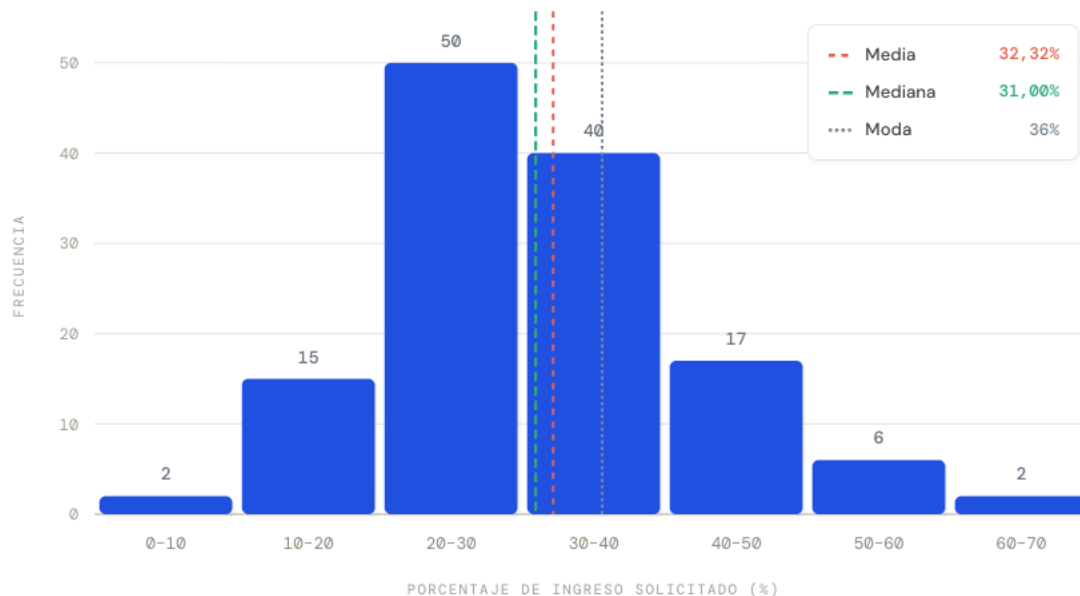
- **Tiene deuda hipotecaria: 43**
 - Hipoteca+Prohibición+Acta (34) + Sin Hipoteca+Sin Prohibición+Acta (7) + Sin Hipoteca+Prohibición+Acta (2)
- **No tiene deuda hipotecaria: 115**
 - Sin Hipoteca+Sin Prohibición+Sin Acta (104) + Hipoteca+Prohibición+Sin Acta (11)
- Aproximadamente el **27% de los deudores** (43 de 158 con datos completos) tienen deuda hipotecaria vigente dentro del proceso de renegociación.
- En todos estos casos, el crédito hipotecario mantiene sus condiciones originales y se incorpora al esquema de carga sin modificación.

ANÁLISIS

Disminución del pago mensual

% Respecto de ingresos

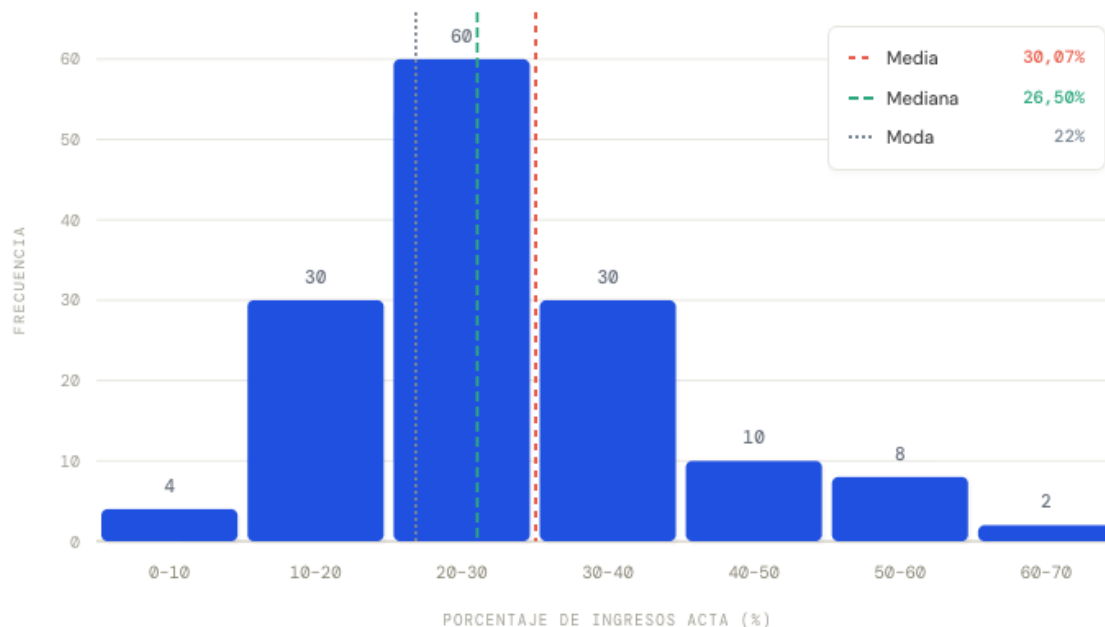
Distribución **solicitud** de renegociación c/r al % de ingresos



- La mayor concentración está en los rangos 20-30% (50 casos) y 30-40% (48 casos). Solo 2 casos superan el 60% de ingresos.
- Los deudores proponen destinar en promedio un tercio de sus ingresos al pago de deudas — un porcentaje que ya representa una reducción respecto a la carga original, que era insostenible.
- La renegociación parte de esa premisa: alargar plazos y reducir montos mensuales a un nivel que el deudor pueda efectivamente cumplir.
- Que la distribución se concentre entre el 20% y 40% de los ingresos, con pocos casos extremos, confirma que las propuestas iniciales son razonables y están alineadas con estándares de sostenibilidad financiera.

% Respecto de ingresos

Distribución **acta** de renegociación c/r al % de ingresos



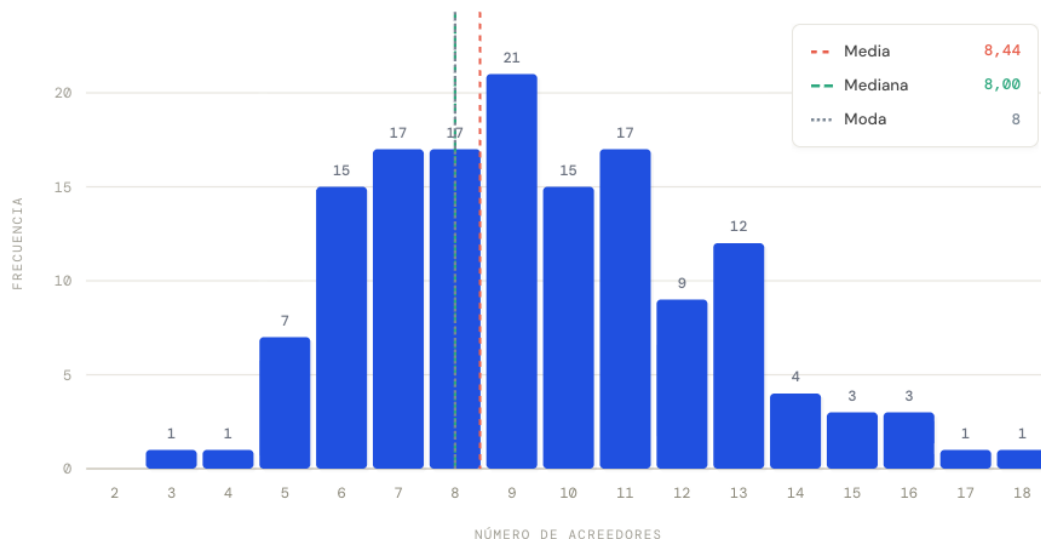
- La mayor concentración está en el rango 20-30% (60 casos).
- Se observa un desplazamiento hacia la izquierda respecto de la solicitud.
- Hay acreedores que tienden a otorgar porcentajes de ingresos menores a los solicitados ya que buscan no sobrecargar al deudor para asegurar la viabilidad del plan de pago.
- La mediana baja de 31% a 26,5% y la moda de 36% a 22%. Esto indica que el proceso de renegociación no solo reorganiza la deuda, sino que además reduce la carga financiera mensual.
- La renegociación produce una reducción real de la carga mensual sobre los ingresos del deudor, ~26,5% aprobado.

ANÁLISIS

Acreedores

Acreeedores

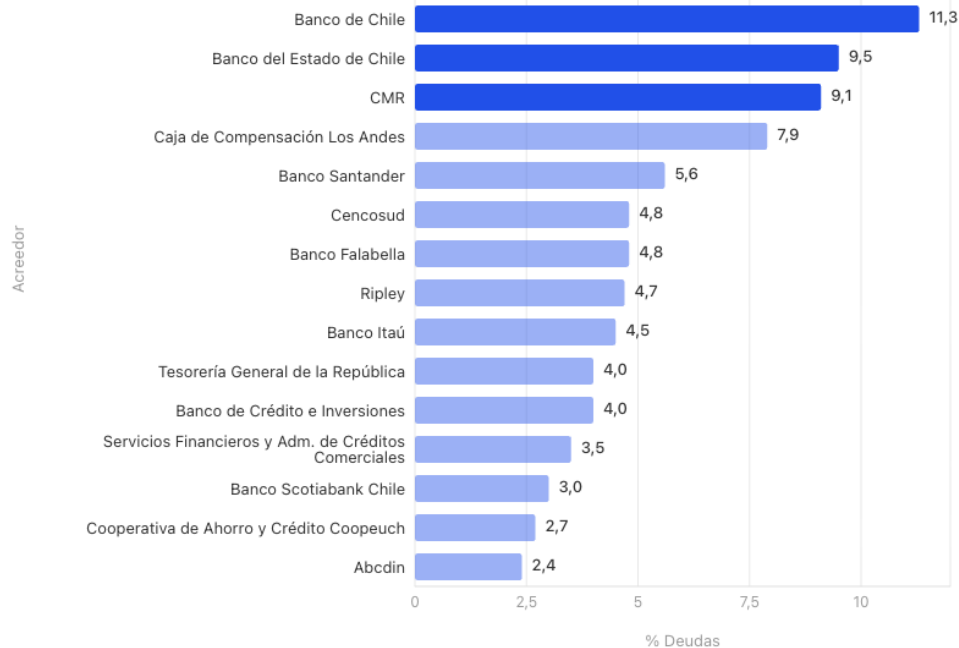
Distribución del número de acreedores por acta



- La mayor frecuencia está en 9 acreedores (21 casos)
- Los deudores que acceden al proceso enfrentan en promedio 8 acreedores distintos, lo que evidencia un nivel significativo de fragmentación de la deuda.
- La concentración alrededor de la media sugiere un perfil de sobreendeudamiento relativamente homogéneo en la muestra. Esto refuerza la necesidad de un mecanismo centralizado como la renegociación, que permite negociar con múltiples acreedores en una sola instancia.

Acreedores

Principales acreedores según número de deudas



- La cartera de deudas se concentra fuertemente en un número acotado de acreedores. Los tres principales (Banco de Chile, Banco Estado y CMR) concentran la mayor cantidad de relaciones deudor-acreedor.
- La presencia dominante de bancos tradicionales y retail financiero refleja el perfil típico de sobreendeudamiento en Chile, combinando créditos bancarios con deudas de consumo asociadas a tarjetas de casas comerciales.

DERRIBANDO MITOS

Conclusiones

Conclusiones

La renegociación sí funciona: evidencia desde los datos



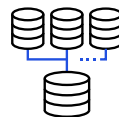
La renegociación reduce efectivamente la carga financiera mensual

- El proceso no busca reducir el stock de deuda, sino hacerla pagable con plazos más largos y cuotas acotadas.
- Ya desde la solicitud se apunta a una reducción: los deudores proponen destinar un 31% de sus ingresos, cifra significativamente menor a la carga original que los llevó al proceso.
- El escenario mejora aún más en el acta, donde la mediana baja a 26,5%. Los acreedores ajustan a la baja las propuestas del deudor, reconociendo que cuotas sostenibles son preferibles a intentar cobrar montos impagables.



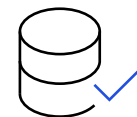
El proceso cuenta con aceptación sistemática de los acreedores

- Las tasas de aprobación superan el 88% en los 10 principales acreedores, con baja dispersión. Esto confirma que el mecanismo es reconocido y operativamente compatible con los modelos del sistema financiero.



La renegociación aborda un sobreendeudamiento fragmentado

- Con una media de 8 acreedores por deudor, el proceso ofrece una solución centralizada que sería imposible de lograr mediante negociaciones bilaterales individuales.



Los créditos hipotecarios se integran sin modificación

- En el 27% de los casos que incluyen deuda hipotecaria, esta mantiene sus condiciones originales dentro del esquema de carga, lo que preserva la estabilidad de la garantía real.



UNHOLSTER.COM

Transformamos información en desarrollo

MONSEÑOR EYZAGUIRRE 620

ÑUÑO A, SANTIAGO DE CHILE

INFO@UNHOLSTER.COM

