

# Banco Central busca dar impulso al mercado de bonos securitizados y podría favorecer mutuos hipotecarios

A mayo de este año, según datos de la Comisión para el Mercado Financiero, el valor par de la deuda vigente en bonos securitizados alcanzaba los \$785.654 millones.

## MAXIMILIANO VILLENNA

Una serie de cambios a la regulación sobre bonos securitizados es la que emitió este martes el Banco Central (BC), las que permitirán a los bancos del país adquirir bonos securitizados con activos subyacentes de mutuos hipotecarios originados por la misma institución. Algo que, en el mercado, apuntan podría dar un impulso a este tipo de financiamiento hipotecario, que se suma al cambio normativo de la Superintendencia de Pensiones el mes pasado.

Un bono securitizado implica un paquete de cuentas por cobrar agrupados en un instrumento único. Según el BC, la modificación implicará que estos papeles ahora "podrán servir como garantía (colateral) en operaciones con el BCCh y con otras instituciones financieras".

Según el comunicado del emisor, estas operaciones podrán ser estructuradas bajo requisitos y condiciones que permitirán su adquisición directa por la empresa bancaria originadora, sin que necesariamente tales instrumentos –a diferencia de lo que ocurre en la securitización tradicional– sean colocados previamente en el mercado.

"Esta normativa tiene por objeto contribuir a la gestión de liquidez del sistema bancario ampliando el espectro de instrumentos elegibles como garantía", dijo la entidad.

No obstante, el BC indicó que los instrumentos deben considerar los siguientes resguardos: clasificación de riesgo mínima para los bonos autosecuritizados (AA o superior); características específicas de los activos subyacentes; exigencia de valoración independiente de estos instrumentos; y requisitos de reportes de información.

Según la minuta explicativa el BC, en principio "sólo se admitirá que los activos subyacentes de los títulos de deuda autosecuritizados correspondan a mutuos hipotecarios endosables y no endosables, para financiamiento de viviendas, originados o vendidos por la empresa bancaria que adquiriera dichos títulos para ser dados en garantía a otra institución financiera".

Así, detalló que "la relación deuda a garantía (*loan to value*) de los correspondientes mutuos deberá ser menor o igual a 80% del valor de tasación del respectivo inmueble hipotecado, al momento de ser cedidos a la correspondiente entidad securitizadora. Sin embargo, se podrán también admitir otro tipo de activos subyacentes, de entre aquellos autorizados en el numeral 1 de la letra A del mencionado capítulo, sujeto a que los mismos cumplan los requisitos y condiciones que establezca la CMF para estos efectos por norma de carácter general".

De acuerdo a su minuta, junto con ampliar el rango de instrumentos para operaciones de liquidez, el cambio normativo busca expandir el mercado: "El desarrollo de un mercado más profundo de instrumentos securitizados es una tarea pendiente por largo tiempo en Chile, no obstante, se encuentra disponible un marco legal robusto para el desarrollo de este tipo de operaciones. Un posible efecto adicional de esta propuesta es facilitar el desarrollo de este mercado al aumentar las operaciones que pueden realizar las distintas empresas que forman parte de la cadena de producción de bonos securitizados, como sociedades securitizadoras, empresas especializadas en valorizar estos instrumentos".

A mayo de este año, según datos de la Comisión para el Mercado Financiero, el valor par de la deuda vigente en bonos securitizados alcanzaba los \$785.654 millones.

En el mercado apuntan que la normativa podría dar un impulso al mercado de los mutuos hipotecarios, opción de financiamiento para la vivienda que en la actualidad tiene poco uso. A esta opción, se sumó el cambio regulatorio realizado el mes pasado por la Superintendencia de Pensiones, el cual permite que los recursos de los fondos de pensiones podrán ser invertidos en títulos representativos de mutuos hipotecarios endosables residenciales (TMR) a través de cuotas de fondos de inversión públicos, y de mutuos hipotecarios no residenciales de forma directa e indirecta. 