



El Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras emiten regulación sobre bonos hipotecarios.

- *Finalizados el período de consulta pública desarrollado durante el segundo trimestre de este año y la revisión del texto a la luz de los comentarios recibidos, ambas instituciones emiten la versión definitiva de sus normas sobre bonos hipotecarios.*
- *Con esta regulación se abre acceso a una nueva fuente de financiamiento de largo plazo para las empresas bancarias que posee ventajas respecto de los bonos bancarios existentes.*
- *Asimismo, por esta vía se ofrece una nueva alternativa de inversión para las Administradoras de Fondos de Pensiones y otros inversionistas institucionales.*
- *Los clientes de las empresas bancarias podrían acceder a opciones adicionales, eventualmente de menor costo, para el financiamiento de la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas.*
- *Con el objetivo de homologar estos instrumentos a las garantías ya vigentes, el Banco Central de Chile incorporará durante el año 2013 los Bonos Hipotecarios en el conjunto de instrumentos elegibles como garantías para operaciones monetarias.*
- En el día de hoy, el Banco Central de Chile (BCCCh) y a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) han emitido un nuevo marco regulador según el cual se permitirá el desarrollo de bonos hipotecarios en Chile.
- Se trata específicamente de nuevos capítulos del Compendio de Normas Financieras del Banco Central y de la Recopilación Actualizada de Normas de la SBIF emitidos de acuerdo a las atribuciones que se confieren a estas instituciones a través de la Ley N° 20.448, conocida como Tercera Reforma al Mercado de Capitales, a través de la cual se modificó el artículo 69 N° 2 de la Ley General de Bancos (LGB).



- Este nuevo marco establece que los bonos hipotecarios podrán ser emitidos por los bancos con el fin de utilizar los recursos obtenidos a través de dichas emisiones para el otorgamiento de créditos hipotecarios destinados al financiamiento de la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas. Estos créditos y los bonos que se emitan para su otorgamiento, cuentan con la particularidad de que, en caso de insolvencia o liquidación forzosa del banco emisor, están sujetos a un tratamiento especial establecido en la Ley General de Bancos (LGB) y, por lo tanto, corresponden a un instrumento con relativo menor riesgo de crédito para los inversionistas. En lo específico, esta legislación permite licitar la cartera de créditos hipotecarios financiados a través de bonos hipotecarios de la institución fallida en forma separada a los demás activos del banco. La entidad que adquiere esa cartera licitada debe hacerse cargo también de los pasivos asociados a ésta (artículo 69 N° 2 en relación con el Título XV de la LGB).
- Este tratamiento especial es equivalente al conferido históricamente en la LGB respecto de la cartera de créditos hipotecarios otorgados mediante letras de crédito. Sin embargo, los bonos hipotecarios tienen la ventaja de permitir a los bancos el financiamiento de un conjunto de créditos, con lo que se obtiene un instrumento dotado de las mismas condiciones especiales aludidas en caso de insolvencia respecto de mutuos con letras de crédito, pero que goza de una mayor flexibilidad y eficiencia operacional.
- En la normativa del BCCh se regulan aspectos relacionados con los mutuos hipotecarios otorgados con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios, la inversión en valores mobiliarios de renta fija en el lapso entre que los bancos obtienen los recursos del mercado y los destinan a la colocación de los correspondientes préstamos. También se establecen requisitos de transparencia para el mercado y para los deudores. A su vez, la normativa de la SBIF regula los aspectos vinculados con la emisión de los bonos hipotecarios, las relaciones que se deben cumplir entre los bonos y los mutuos hipotecarios, las características de un registro especial de estos instrumentos definido en la LGB, y la aplicación del Título XIII de la LGB.
- La realización de operaciones hipotecarias bajo este esquema normativo incluye una regulación prudencial, relacionada con objetivos de estabilidad financiera. En esta línea se incluyen en la normativa límites máximos de préstamo/garantía y de dividendo/ingreso de 80 y 25%, respectivamente. Asimismo, se incorpora la obligación de que los bancos desarrollen una Política de Riesgo de Crédito específica para este tipo de financiamientos. Además se definen criterios para garantizar la transparencia, en términos de la calidad de la información con que cuenten tanto los clientes del sistema bancario que acceden a este tipo de



financiamiento como de los inversionistas que invierten en los correspondientes bonos. Finalmente, en consistencia con el marco legal, la normativa establece que los fondos obtenidos de la emisión de bonos hipotecarios debe destinarse exclusivamente al otorgamiento de nuevos créditos, evitando que dichos bonos se estructuren seleccionando los activos de mejor calidad del balance y, por esa vía, eventualmente se perjudique a los restantes acreedores (por ejemplo, a los depositantes) de una entidad en proceso de liquidación.

- Considerando que las Letras Hipotecarias son actualmente garantías elegibles para las operaciones monetarias, el Banco Central de Chile decidió incorporar estos instrumentos entre los títulos de deuda elegibles para estos fines, lo que ocurrirá dentro del segundo semestre del próximo año. Se trata específicamente de la aceptación de bonos hipotecarios como colaterales elegibles para efectuar Operaciones de Mercado Abierto (OMA), correspondientes a las operaciones de inyección de liquidez, como pactos de retroventa (REPO), facilidad permanente de liquidez y facilidad de liquidez intradía, todos ellos con las empresas bancarias.

La entrada en vigencia de esta regulación será a partir del 1° de octubre del presente año.

Los correspondientes normativas se encuentran disponibles en las páginas web www.bcentral.cl y www.sbif.cl.

El correspondiente Acuerdo de Consejo del Banco Central de Chile será publicado en el Diario Oficial el próximo 21 de septiembre de 2012.