

## **Abstracto de Proyecto**

### **Alianza para la securitización de créditos hipotecarios en Chile - Securitizadora Security**

El entorno macroeconómico estable en Chile, unido a niveles bajos de desempleo y el descenso de la pobreza, ha tenido un efecto positivo en las expectativas del consumidor chileno generando un clima propenso a la adquisición de vivienda. Sin embargo todavía existe un déficit habitacional, en especial en las poblaciones de bajos ingresos. El déficit habitacional cuantitativo en Chile se situó en más de 500.000 viviendas en 2009 y supera 800.000 si se incluye también el déficit cualitativo. El Ministerio de Desarrollo Social estima que este déficit combinado aumentó a 1,2 millones tras el terremoto y el tsunami de 2010. El gobierno de Chile ha sido muy activo en apoyar este sector, especialmente a través de la ejecución de programas de subsidio a la vivienda y un plan de reconstrucción diseñado para ayudar a las víctimas del terremoto.

Securitizadora Security S.A. (SSEC) busca el apoyo del BID para expandir el mercado hipotecario en Chile a través de la creación de una línea de almacenamiento de créditos hipotecarios. El proyecto consiste en una línea de crédito garantizada y revolvente por hasta US\$50 millones con un plazo de hasta 8 años y un periodo de disponibilidad de 6 años. El BID está evaluando la mejor estructura de entre las siguientes opciones: i) un préstamo directo en US\$, o ii) una garantía en moneda local en favor de un tercero que provea a SSEC con financiación en moneda local o UF. El financiamiento del BID proveerá a SSEC el fondeo adecuado que le permitirá adquirir y acumular mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional originados por intermediarios financieros para su titularización en el mercado.

Los objetivos del proyecto son: i) incrementar las fuentes de fondeo de largo plazo disponibles para los originadores de hipotecas, lo que contribuye al aumento de la financiación de vivienda para familias de ingresos bajos y medios y por lo tanto a la reducción del déficit habitacional, y ii) promover el desarrollo del mercado de capitales a través del apoyo al proceso de securitización de hipotecas como alternativa de inversión viable para inversores institucionales.

El proyecto tendrá un alto impacto en el desarrollo ya que: i) complementa los esfuerzos del gobierno para cerrar la brecha de vivienda en el país, los recursos del préstamo se utilizarán para originar préstamos hipotecarios para viviendas de un monto promedio de US\$24,500; ii) a través de una alianza con SSEC, el BID tendrá la oportunidad de cumplir su función de desarrollo alcanzando un número mayor de familias que podrán adquirir vivienda, y iii) apoya el desarrollo saludable del mercado de capitales y el mercado hipotecario, ya que fomenta la financiación responsable en el mercado primario y apoya el desarrollo del mercado de titularización.

Esta alianza es un medio eficaz para llevar a cabo las prioridades del Noveno Aumento General de Capital del BID (GCI-9), entre las que se encuentran la contribución al “desarrollo del sector privado” y la “reducción de la pobreza y la desigualdad” aumentando el acceso a la vivienda a los segmentos de ingresos bajos y medios como una forma de promover la inclusión social y el desarrollo. Asimismo, complementa la Estrategia de País del BID para Chile 2014-2018, que dentro de sus áreas prioritarias incluye la intervención de ventanillas del sector privado en la profundización del crédito del sector financiero, incluyendo el sector de la vivienda. Además, el proyecto es consistente con la estrategia del Departamento de Financiamiento Estructurado y Corporativo (SCF, por sus siglas en inglés) para mejorar las condiciones de vida de los

habitantes de América Latina y el Caribe. El proyecto también representa un paso adelante hacia las metas del programa beyondBanking de la División de Mercados Financieros (FMK, por sus siglas en inglés) de SCF, específicamente de su pilar accessBanking, que busca impulsar estrategias de inclusión financiera en América Latina y el Caribe.