



BTG se suma al auge de los mutuos hipotecarios y relanza fondo con foco en atraer a las AFP



■ Cambios normativos, las altas tasas y la baja participación de la banca atrajeron a la gestora a este negocio que es custodiado por la Bolsa de Productos.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

El auge de los mutuos hipotecarios endosables (MHE) es seguido de cerca por diferentes actores del mercado.

En 2023, la Superintendencia de Pensiones estableció un límite para estos instrumentos, abriendo la posibilidad de una mayor inversión por parte de las AFP.

Para ello, la Bolsa de Productos pasó a custodiar títulos representativos de mutuos, los cuales hoy pueden ser transados en esta plaza. Así, de custodiarse US\$ 2 millones de MHE en su primer año, actualmente se elevó a US\$ 200 millones.

En este contexto, BTG Pactual Asset Management busca aumentar su apuesta en este negocio. “Es

el momento de comprar carteras a buenas tasas, porque en dos o tres años más, no van a estar (en este nivel)”, destacó el gerente de activos alternativos de la firma, José Miguel Correa.

No solo son las tasas. Aunque calificó de “grave” la situación del mercado inmobiliario, “hay tanto stock, que podemos hacer *cherry picking* de qué financiar y qué no”, destacó, mientras que “la banca está totalmente congelada en la otorgación de nuevos créditos hipotecarios”.

Para tomar esta oportunidad –y adecuarse a la normativa–, BTG modificó el reglamento de su fondo “BTG Pactual MHE Habitacional”. Además, traspasó todos los instrumentos que ya poseía en cartera,

de manera directa, a títulos representativos de ellos, custodiados por la Bolsa de Productos.

Abiertos a nuevos fondos

Hoy, se encuentran en *road show* del relanzamiento de BTG MHE Habitacional a objeto de atraer nuevas inversiones de las AFP.

Debido a que son préstamos de largo plazo con requerimientos de capital altos, Correa precisó que este es un tipo de inversión “casi exclusivamente para los fondos de pensiones”, ya que las aseguradoras adquieren los instrumentos directamente.

En detalle, BTG MHE Habitacional fue creado en 2019 y mantiene aportes por UF 2,2 millones. Multifondos de las AFP Capital y Habitat mantienen poco más del 97% de las inversiones.

“Estamos tratando de impulsar el fondo actual, pero también estamos abiertos a crear nuevos, si es que los inversionistas lo requieren”,

adelantó.

Según el ejecutivo, un mercado formal y líquido para los MHE en la Bolsa de Productos podría sumar un nuevo perfil de aportantes. “Cuando pasas de un instrumento ilíquido, a 30 años plazo, a uno que puedes vender al día siguiente, haces que los inversionistas privados (alto

patrimonio y *family offices*) sean también potenciales compradores”, adelantó.

De acuerdo con Correa, los MHE presentan un atractivo tanto en el impacto en el mercado –financiando el acceso a la vivienda y la actividad inmobiliaria–, como por sus retornos, que ubica en un *spread* de 200 puntos base (pb) sobre los bonos de Tesorería y en torno a 150 pb sobre los bancarios, para el sector tradicional, es decir, aquel que no incluye programas de subsidio.

Mientras que el no pago se posiciona como el principal riesgo. “Tenemos en nuestros fondos una morosidad dura (deudores de cuatro o más cuotas impagas) de en torno al 2% históricamente”, detalló.

En tanto, descartó que se generen espacios para fraudes como los vistos en el *factoring*. “Son instrumentos de crédito inscritos públicamente y su hipoteca también, y hay un *due diligence* antes de comprar la operación”, aseguró.

“Es el momento de comprar carteras a buenas tasas, porque en dos o tres años más no van a estar (a este nivel)”, destacó el gerente de BTG, José Miguel Correa.