

TITULARIZACIÓN

N A F I B O :



La titularización mejora el coeficiente de adecuación patrimonial

Muchos bancos han dejado de prestar y –en medio de abundante liquidez y alta mora– sólo viven de los ingresos de su cartera hipotecaria de vivienda calificada 1. Esto explica que el sistema financiero baje sus tasas activas, pero tales bajas no deben significarle pérdidas importantes. ¿Cómo lograr esto? la única respuesta es la titularización.

Jaime Dunn De Ávila (*)

Por efecto de la disminución de las tasas de interés activas de los créditos hipotecarios para la vivienda, aquellas entidades que mantienen sus tasas altas se ven forzadas también a bajar sus tasas o absorber el prepago, producto del refinanciamiento de deudas que sus clientes consiguen trasladando sus préstamos a entidades con tasas más atractivas. El efecto inmediato en el sistema financiero es la disminución de la rentabilidad. El banco, que recibía un ingreso del 15 por ciento anual en cierta cartera, debe rebajar su tasa al 10 por ciento, sino pierde a su cliente.

Aplicación práctica

Por ejemplo, analizando el valor de la cartera, el sistema de mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda antes de la "guerra de tasas", era de aproximadamente 285 millones de dólares estadounidenses, que a una tasa de rendimiento de cartera del 12,45 por ciento generaba ingresos

mensuales de cerca de 2,7 millones de dólares. Ahora con un rendimiento de cartera de 8,5 por ciento, genera un ingreso promedio mensual de 1,8 millones de dólares. Es decir, las mutuales dejarán de ganar aproximadamente, 868 mil dólares por mes.

Esto, se agrava aún más, si se considera que muchos bancos han dejado de prestar y sólo viven de los ingresos de su cartera hipotecaria de vivienda calificada 1 (cartera sin mora), o como muchos dicen: ahora sólo viven de "las joyas de su abuela". No está mal que el sistema financiero baje sus tasas activas. Es más, los deudores aplauden esa medida, pero tal rebaja de tasas debe realizarse sin que le signifique pérdidas importantes al sistema financiero. ¿Cómo se puede lograr esto? la respuesta –única– es la titularización.

La titularización

La titularización es un mecanismo de fondeo mediante el cual un banco o mutual puede vender –a través del mercado de valores– los flujos futuros de su cartera a cambio de recibir en el presente –a descuento– los

flujos que esa cartera le iba a generar en el futuro. Así, por ejemplo, si un banco X tiene 100 unidades monetarias de cartera a un plazo de 10 años y a una tasa anual del 15 por ciento, entonces recibiría –en el tiempo– 190 unidades monetarias (100 por concepto de capital y 90 por ganancia de los intereses en los 10 años) Esto, asumiendo que la tasa del 15 por ciento se mantenga vigente en los 10 años y, además, que no haya mora.

Con la ilustración precedente, si se aplica al escenario actual del país –donde las tasas en el sistema financiero han bajado al 10 por ciento–, entonces el banco X se enfrentaría a dos opciones. Por un lado, podría mantener su tasa activa al 15 por ciento que determinaría que todos sus clientes se refinanciarían en otro banco y le prepagarían la totalidad de sus créditos. Es decir el banco X que –para el ejemplo– prestó 100 unidades monetarias, en vez de recibir las 190 unidades que esperaba, recibiría de regreso sus 100, pero dejaría de ganar 90. Por otro, puede bajar su tasa activa de 15 por ciento a 10 por ciento. En ese caso, en los 10 años recibiría en total 150 unidades monetarias (100 de capital y 50 de intereses), lo que no es mala opción.

La decisión

Sin embargo, el banco X –dirigido por profesionales más inteligentes que el resto de la banca– sabe que su cartera del 15 por ciento, está en riesgo, por ello decide titularizarla. Así –siguiendo el ejemplo– el día de la emisión de la titularización recibiría 120 unidades monetarias (100 de capital y 20 que representaría el flujo futuro de los intereses a 15 por ciento a valor presente). Es decir, mediante la titularización, recuperaría 20 de las 90 unidades monetarias que perdería si no titulariza y ahora –con plata en el bolsillo– bajaría su tasa activa al 10 por ciento. Aún más, si toma las 120 unidades monetarias que recibió de la titularización y con ellas decide generar nueva cartera al 10 por ciento, en 10 años, entonces las 120 le generarían 170 unidades. En otras palabras, la titularización no sólo le amortigua la pérdida de la rebaja de tasas, sino, que le hace ganar más, comparado con la simple opción de bajar tasas.

La pregunta es ¿qué le conviene a un banco? No titularizar y bajar su tasa al 10 por ciento, para generar 150 en 10 años, o titularizar, es decir, recibir 120 hoy para prestarlos al 10 por ciento y recibir 170 en 10 años, sin incurrir en pérdidas y más bien generar utilidades adicionales.

La respuesta es obvia, aquellos bancos y mutuales, que –a pesar de la baja de tasas activas– se niegan a titularizar por miedo a deshacerse de las "joyas de su abuela", simplemente deben pensar que esas "joyas" cada día valen menos y, por eso, es mejor titularizarlas ¡ya! Y esa es la diferencia con un banco moderno.

La prueba

En los estudios realizados por la Nacional Financiera Boliviana (NAFIBO SAM), se demuestra que una institución financiera que titulariza, bajo las condiciones actuales de alta liquidez y dificultad en recolocación de cartera, en promedio, mejora su Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) en 5,5 por ciento y su rentabilidad sobre patrimonio (ROE) en 53 por ciento el primer año después de titularizar.

Surge la siguiente pregunta ¿podrá el banco, ahora, con la liquidez extra que reciba por haber titularizado generar nueva cartera? La respuesta es "sí", porque la generaría a una tasa más baja, y es harto sabido que el hecho de que –en estos momentos– la banca no puede generar cartera no es porque no hay demanda de créditos. La demanda está ahí, lo que pasa es que bajo las condiciones que se quiere prestar –tasas altas y plazos cortos– a los clientes no les interesa prestarse o simplemente nadie califica para poder pagar la elevada cuota mensual del crédito. Sin embargo, aquel banco que titularice (como ha recibido hoy las ganancias del futuro y ha eliminado su riesgo de tasa) puede bajar sus tasas de interés activa más agresivamente que aquel que no ha titularizado y empezar a prestar a quienes antes no calificaban para un crédito por el monto alto de las cuotas mensuales ¿No es ésto lo que Bolivia necesita para salir de la crisis? ■

(*) Es gerente de Titularización de la NAFIBO
www.nafibo.com.bo, jaime.dunn@nafibo.com.bo

Muchos bancos han dejado de prestar y –en medio de abundante liquidez y alta mora– sólo viven de los ingresos de su cartera hipotecaria de vivienda calificada 1. Esto explica que el sistema financiero baje sus tasas activas, pero tales bajas no deben significarle pérdidas importantes. ¿Cómo lograr esto? la única respuesta es la titularización.

www.
abceconomia.net

Ahora todos los temas económicos de su interés, también están en la Red...

