

Las UFV son la clave para la calidad del crédito

La mayoría de los prestatarios adeuda en \$us, esto es peligroso para ellos –tienen ingresos en Bs– y problemático para el sistema financiero –ve aumentar la mora–. Ante este problema las UFV surgen como una solución viable porque hará que las deudas no estén indexadas al \$us. Para garantizar su éxito, es necesario controlar y dar márgenes de garantía en el manejo de la información. Lo óptimo es que una institución seria y solvente –a escala internacional– rija su valor para atraer a inversores externos que verán interesantes las tasas de interés y los valores en UFV.

Jaime Durán Chuquimia

Mutual “La Paz”, institución independiente de interés social, se fundó el 3 de mayo de 1970. Se encuentra bajo el control y supervisión de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (SBEF), de conformidad al artículo N° 42 del Decreto Supremo (DS) N° 22203 de 26 de mayo de 1989. Su gerente general, Ramiro Álvarez, en conversación con *ABC Economía y Finanzas*, remarca que la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV) es la única alternativa para solucionar el problema de la calidad del crédito; sin embargo, reclama que “falta la puntada final y decisoria que es crear la línea de crédito en unidades de fomento”.

Ésta la entrevista:

ABC Economía y Finanzas (ABC): Las mutuales, son instituciones financieras dedicadas, sobre todo, a operaciones que implican largos periodos de tiempo, como es el caso de las viviendas. En su funcionamiento se parecen a un banco porque reciben ahorro y lo canalizan a quienes necesitan ese dinero. En ese sentido ¿Cómo nace y a que se dedica Mutual “La Paz”?

Ramiro Álvarez (RA): Mutual “La Paz” es una institución sin fines de lucro, que nació hace 32 años al amparo de financiamientos externos. Al momento, tenemos buen nivel de viviendas otorgadas, pues nuestro objetivo central es dar soluciones habitacionales a los bolivianos. Se trata de una institución fuerte, tanto así que nuestro coeficiente de suficiencia patrimonial del año 2001 fue de 14,37 por ciento, que es superior al mínimo establecido por Ley.

ABC: Una de las características de la etapa de recesión por la que atraviesa Bolivia, es el incremento de la mora bancaria que genera problemas al sistema financiero. Ante esta realidad ¿cómo se deben enfrentar los tiempos de crisis?

RA: Lo fundamental está en las actitudes. La actitud de la Mutual es la de ubicarse en el contexto, en las posibilidades reales de los deudores. No conseguimos nada quedándonos con los bienes de la gente. Por ejemplo, si alguien debe 500 dólares a 10 años plazo y está en problemas, entonces se amplía el plazo a 20 años y se baja la tasa de interés, de tal manera que pueda pagar de acuerdo a sus reales posibilidades. Éste es el plan, no obstante, hay problemas porque la situación es crítica.

La Mutual tiene una mora alrededor del 21 por ciento, comparativamente está en el promedio del sistema financiero, lo cual no quiere decir que los ahorros del público estén en problemas, pues el 98 por ciento de los créditos tiene garantía hipotecaria. Esto tampoco implica que para cobrar este dinero se quiera “quitar la vivienda a la gente”; sin embargo, aquí se encuentra el nudo central del problema. El dinero con el que se ha financiado estas soluciones habitacionales, es dinero de los ahorristas y si no se toma una actitud con los deudores, entonces se traiciona a los ahorristas. Por esto, se debe pensar en soluciones imaginativas. En este sentido, la mejor alternativa para solucionar el problema recesivo está en la construcción, no se trata de construir una o dos casas, sino de inyectar recursos fuertes que no pasan de los 60 millones de dólares (estadunidenses), pues tampoco se tiene la capacidad para absorber tal cantidad de recursos. Según cálculos realizados por el equipo de Mutual “La Paz”, por cada 25.000 dólares invertidos en construcción, se generan 20 fuentes de trabajo por 180 días, con un nivel de ingreso de 150 dólares mensuales.

ABC: La mayoría de los prestatarios tiene ingresos en bolivianos, pero debe en dólares y al devaluarse la moneda nacional crecen sus deudas, en desmedro de su capacidad de pago, lo que genera un problema para el sistema financiero. Sin embargo, las UFV podrían ser una respuesta a esta situación ¿cómo las ve?

RA: Las UFV son la única alternativa para solucionar el problema de la calidad del crédito, pues si no se toman medidas respecto a la mora en vivienda, mañana va a ser un problema parecido al de los pequeños prestatarios porque todo el mundo gana en bolivianos y se endeuda en dólares. Esto no quiere decir que simplemente sea el sistema financiero el que deba impulsar el uso de las UFV, lo cual significaría que la Mutual impulse a ahorrar en

bolivianos con mantenimiento de valor o en UFV, pues esta sería una “política del goteo”, donde en seis meses o un año se llegaría a acumular un *stock*, pero así no funciona el asunto. Si en un año se acumulan 10.000 UFV, en el primer mes de ese año ya se requiere prestar todo ese monto; sin embargo, ya se deben pagar intereses a los ahorristas por dineros que se deben esperar a que se acumulen para poder prestarlo. Por lo tanto, el Estado tiene que jugar un rol protagónico –y real– que permita *desdolarizar* las deudas en vivienda.

Ciertamente hay una gran expectativa respecto a las posibilidades de uso de las UFV; sin embargo, es preciso que nos cuidemos de las exageraciones, porque éstas tienen un largo camino por recorrer. Así ocurre cuando se habla de la caída de las tasas de interés provocada por el “anuncio” de la puesta en marcha de las UFV, cuando se explica, más bien, por la desesperación por colocar y solucionar los problemas de liquidez en todos los bancos del sistema.

ABC: ¿Cuáles son los pasos necesarios que deben darse?

RA: Las UFV tienen definida su reglamentación, pero falta la puntada definitiva y decisoria que es crear la línea de crédito en unidades de fomento. Además, se requiere que haya control y márgenes de garantía en lo que significa el manejo de la información. No se debe permitir que sea un grupo de amigos el que defina cómo varía la unidad de fomento, se debe crear una institución seria y solvente a escala internacional, que sea la que rija el valor de la UFV, para que el día de mañana no sea una línea de crédito FERE (Fondo Especial de Reactivación Económica), sino que la unidad de fomento, se torne atractiva para los inversores de afuera, que vean interesantes las tasas de interés y los valores en UFV.

ABC: Gran parte de los créditos está en dólares, a pesar que los ingresos de la gente está en bolivianos y el deseo de prestarse en moneda nacional, por lo cual los préstamos en dólares parecen más bien una imposición. ¿Esto es así?

RA: Nadie impone nada. El sistema bancario tiene disponibles dólares y los tiene –precisamente– porque la gente ahorra en dólares, no tiene interés en tener depósitos en bolivianos por varios elementos: la inflación, el recuerdo de la *desdolarización*, la situación externa, etc. No depositan en bolivianos porque temen perder el poder adquisitivo de sus ahorros, aunque reciban una tasa de interés paupérrima, pues incluso, ahora, es preferible comprar bienes raíces que tener dinero en el banco. Al final, la gente acepta prestarse en dólares porque no tiene otra alternativa. Por lo que alguien debe sacarnos de este círculo vicioso ■



“La actitud de la Mutual es la de ubicarse en el contexto, en las posibilidades reales de los deudores. No conseguimos nada quedándonos con los bienes de la gente. Por ejemplo, si alguien debe 500 dólares a 10 años plazo y está en problemas, entonces se amplía el plazo a 20 años y se baja la tasa de interés, de tal manera que pueda pagar de acuerdo a sus reales posibilidades. Éste es el plan, no obstante, hay problemas porque la situación es crítica”.