

## Viaje del tiempo

# LA CRISIS DE LAS HIPOTECAS

**Darío Valencia Restrepo**

[www.valenciad.com](http://www.valenciad.com)

Se ha llegado a estimar en 400.000 millones de dólares las pérdidas relacionadas con la crisis de los préstamos hipotecarios de alto riesgo en Estados Unidos, y como consecuencia de ello una disminución en la disponibilidad de créditos que puede acercarse a los 2.000.000 millones de dólares (dos billones de los nuestros). Los problemas se originaron en cuestionables mecanismos financieros que se extendieron a diversos países, lo cual ha causado una desaceleración del crecimiento económico en el mundo y amenazas de recesión en la nación del norte. Diversas entidades financieras registran grandes pérdidas o han caído en bancarrota, pero lo más lamentable es la pérdida de viviendas, ahorros y puestos de trabajo. Pero, como se verá, no todos los participantes resultaron defraudados.

Todo empieza con el auge de la propiedad raíz en los Estados Unidos, estimulado por las bajas tasas de interés imperantes y por los préstamos hipotecarios para comprar o renovar viviendas otorgados a personas con poca solvencia, pero atraídas por tasas de interés artificialmente bajas que luego serían ajustadas por encima de la capacidad de pago de aquellos prestatarios. Fue incluso posible pagar al principio cuotas inferiores al interés generado por la hipoteca. Como ocurre con frecuencia, muchos incautos no leyeron la letra menuda de los contratos.

Vino a continuación la combinación de hipotecas para crear instrumentos financieros que se ofrecerían en el mercado a inversionistas institucionales o individuales. Se trataba entonces de bonos o títulos negociables garantizados por las hipotecas, conocidos como “derivados” por provenir de respaldos como el anterior. Pero aparecieron luego derivados de derivados (denominados con el acrónimo CDO en inglés) que combinaban respaldos de alto y bajo riesgo tan heterogéneos como hipotecas, préstamos para la adquisición de vehículos, ingresos de películas y arrendamiento de aviones. El fuerte deseo de diferentes fondos, como los de pensiones, y de compañías aseguradoras por adquirir este último tipo de producto distribuiría ampliamente las consecuencias de un eventual problema y enmascaraba ante los inversionistas las malas hipotecas.

Otro mecanismo financiero vincularía la bolsa de Wall Street a esta cadena. En efecto, el CDO se empleó como garantía de préstamos para negociar acciones, y cuando la crisis de las hipotecas devaluó el CDO los prestatarios se vieron obligados a aumentar la garantía mediante la venta de acciones en su poder, con la consecuente caída del valor de éstas.

El incumplimiento de los deudores hipotecarios hizo declinar el mercado inmobiliario y el valor de las viviendas disminuyó tanto que en algunos casos no alcanzaba para cubrir la hipoteca; analistas predicen que unos dos millones de familias podrían perder sus casas en el cercano futuro. Esta situación afectó a la poderosa banca de inversión que se había dedicado a empaquetar las deudas, diversificarlas y venderlas a inversionistas de

todo el mundo como productos de bajo riesgo. Para dar una idea, Merrill Lynch perdió 24.500 millones de dólares en 2007 y el grupo suizo UBS 18.500 millones, en tanto que el Citigroup debió hacer una provisión de 19.600 millones debido a la mala cartera.

Pero como es común en casos como este, la turbulencia ha dejado beneficiarios. En edición reciente, el periódico Denver Post, de los Estados Unidos, estima en unos 182.000 millones de dólares las ganancias de agentes, prestamistas y bancos de inversión de Wall Street como resultado de comisiones de préstamo hipotecario, costos de titulación y multas de prepago. Dicha suma se origina en los 2,8 billones de dólares de préstamos de alto riesgo otorgados desde el año 2000.

Cabe preguntarse dónde estaba la Reserva Federal de los Estados Unidos en este asunto. La ausencia de regulación permitió toda clase de especulaciones, desde préstamos hipotecarios que rayaban en lo fraudulento y comisiones exorbitantes, hasta el empaquetamiento de garantías y la falta de información que oscurecían los verdaderos riesgos en que incurrirían los inversionistas de muchas partes. No es posible que el poderoso señor Alan Greenspan estuviera pensando en la existencia de un mercado financiero en el que una mano invisible guiaría los intereses particulares para hacerlos converger en el interés general. No puede existir un mercado tal cuando grandes grupos y expertos monopolizan la información o cuando los trucos financieros y los encadenamientos especulativos desorientan a muchos de los inversionistas.

Y también podría concluirse que aquí tenemos otro de los efectos perversos de la Globalización. Cuando ésta significa que el capital financiero tiene mano libre en el ámbito internacional, una crisis nacional puede convertirse en global.

Periódico El Mundo  
Medellín, Colombia, 19 de febrero de 2008