

ÉTICA PARA LA FIJACIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Bruno Becerra *

Al referirse a los mercados, Antoine Augustin Cournot¹ nos enseña cómo se realiza la fijación de precios, tasas de interés y demás elementos pactados en una transacción de acuerdo con la Ley de oferta y demanda. Tomar medidas drásticas de corto plazo trae suficientes consecuencias negativas en la economía como para no olvidar que esta «ley de mercado» es visible y aplicable en el largo plazo, mas no en el corto plazo, debido a que sus efectos son recién visibles en periodos prolongados de tiempo.

Prueba de ello es lo sucedido con la Bolsa de Valores de Nueva York por la crisis hipotecaria ocurrida en el 2006 y que en el presente año contaminó los mercados internacionales. Una de sus principales causas fue el radical cambio en las tasas de interés variable de los préstamos hipotecarios que modificaron los bancos estadounidenses como respuesta a los indicadores de Wall Street. Los deudores pasaron de pagar cuotas mensuales de US\$ 2.100 a US\$ 4.800 en promedio. Estas cifras revelan claramente una escasa consideración

con el mercado que estaban atendiendo. Un incremento más escalonado de las tasas en un plazo mediano hubiera permitido aprovisionar y prepararse a las familias que corrieron el riesgo de aceptar las tasas variables. Sin embargo, la repentina medida se tomó sin considerar la variabilidad y las contingencias del entorno que rodeaba a muchas familias afectadas.

Los mencionados créditos hipotecarios reflejaban el riesgo de crédito que asumían las empresas financieras en caso de sufrir algún percance que frustrara el pago de las deudas². En este caso, el impago se originó por la repentina alza de la tasa de interés, una variable endógena controlada por los mismos bancos que ofrecieron el servicio de hipoteca; por tanto, pudo evitarse.

Una situación similar en lo que se refiere a crisis de liquidez y solvencia fue encarada en su momento por el sistema bancario mexicano después de la crisis financiera de 1994 y 1995. En este caso, el gobierno mismo tomó cartas en el asunto y fijó medidas de soporte que ayudaron a bancos, deudores y depositarios a mantenerse

* Alumno de la Facultad de Administración y Contabilidad de la PUCP. Cód. 20030835

1. <http://es.wikipedia.org/wiki/Oferta_y_demanda>. Consulta: 22 de noviembre de 2007. 8:14 a.m.

2. Brealey, Myers y Marcus. *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. 4ta edición. Madrid: McGraw-Hill, 2004, p. 98

en el mejor estado financiero posible durante esos momentos de crisis.

En Estados Unidos de América las cosas fueron distintas. El gobierno no participa en el mercado, pues se guía por el principio de subsidiariedad³. Este principio, aplicado en la realidad, asumía que quienes realizaron el drástico cambio en las tasas tendrían la capacidad necesaria para darse cuenta de la verdadera magnitud del problema.

Diferentes justificaciones se han dado para la repentina alza de intereses. Sin embargo, al dar una rápida mirada al estado actual del mercado, podemos ver que las consecuencias que acarreeó este movimiento no han sido las de mayor generación de valor.

Podemos ver ahora que en los Estados Unidos de América el número de nuevas obras de construcción disminuyó en un 6,1%, lo que manifiesta una caída libre del mercado inmobiliario. Los permisos de construcción –un importante indicador de tendencia futura de actividad– han descendido a su punto más bajo en los últimos once años. Las personas que se endeudaron perdieron todo lo que tenían, y se dañó el buen nombre de muchas financieras, bancos e inmobiliarias, afectando las ventas futuras y el crecimiento de sus respectivos mercados.

Luego de un largo periodo, el mercado irá recuperándose, gracias a las leyes de mercado y a la estabilidad nacional de los distintos países afectados. Pero quizás lo más difícil de recuperar sean las economías familiares, sin ayuda alguna. Faltó tino para entender que la ley de oferta y demanda busca la satisfacción de quienes demandan con ofertas que dinamicen el mercado de forma positiva.



3. Principio por el cual la respectiva fuente que toma la decisión debe velar porque esta sea la correcta por sí misma sin necesidad de la intervención de superiores.