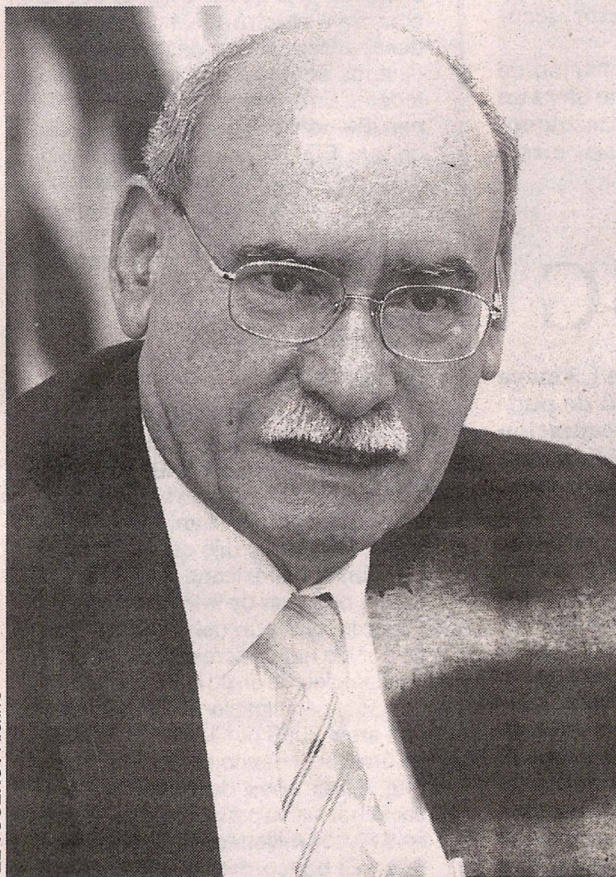


“La industria de construcción se comió a la banca”



Luisa García Pelatti

EL VOCERO

La burbuja que se creó con la “agresiva expansión” del financiamiento de la construcción —entre el 2003 y 2007— terminó explotando y provocando la intervención de tres instituciones financieras. “La industria de construcción se comió la industria bancaria, lamentablemente”, dijo Alfredo Padilla, comisionado de Instituciones Financieras, quien destacó que sus declaraciones eran a título personal. Padilla fue el orador de una actividad organizada por el Capítulo Alumni FAE de la Facultad de Administración de Empresas de la Universidad de Puerto Rico.

En su primera aparición pública tras la intervención y subasta de Westernbank, R-G Premier Bank y Eurobank, Padilla hizo un recuento de cómo se llegó a esa situación, qué opciones se consideraron para salvar al sistema financiero y qué se puede hacer de cara al futuro.

Entre el 2003 y 2005, las carteras de construcción aumentaron 50%. Y entre el 2005 y 2007 aumentó otro 50%. “Lo que se originaba se vendía y los precios se dispararon, no necesariamente el valor”, dijo Padilla. Había mucha especulación, la gente compraba las casas pero no para vivirla. Se ganaba dinero originando y vendiendo. Algunos llegaron a comprar y vender varias

propiedades en un solo año, con ganancias de \$400,000. “Se fue formando una pirámide de precios”.

Todos participaron del mercado y todos son culpables: tasadores, desarrolladores, banqueros y reguladores. Padilla entona un mea culpa. “Fuimos partícipes de la formación de la burbuja” Al componente especulativo se unió el “síndrome Dorat”, que provocó la revisión de los estados financieros de varios bancos. “Eso paralizó el mercado hipotecario”. “Se creó un problema de percepción en el mercado secundario”, pensando que todo estaba contaminado con préstamos malos y puso a la gerencia de esos bancos “a trabajar de cara al pasado”, en lugar de dedicar tiempo a las estrategias. Se produjo una pérdida grande de capital, “que fue sembrando la zapata de lo que luego se ha vivido”. Y en medio de todo eso llegó la recesión.

La burbuja empieza a desinflarse en el 2008, con un aumento significativo en los préstamos tóxicos (Non-Performing Loans). Se pasó de \$353 millones en préstamos malos en el 2007 a \$1,500 millones en el 2008. En el primer trimestre de este año la cifra se elevó a \$2,800 millones en la cartera de construcción. “La capacidad de la industria para generar ingresos no fue suficiente para cubrir los Non-Performing. Eso nos lleva a la decisión, lamentable, del proceso de cierre de tres

bancos locales”.

Padilla reveló que se consideraron varias alternativas de auxilio a la banca, como la creación de un banco de préstamos malos, como una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento. “Hubo múltiples reuniones tratando de buscar una solución, pero el concepto no caló”.

Padilla explicó que el Gobierno federal sólo estaba dispuesto a ofrecer una ayuda si había un riesgo sistémico a nivel nacional. “Para nosotros era un riesgo sistémico, pero para ellos no” y no se podía dar un tratamiento preferente a Puerto Rico. “Ésa es la verdadera razón por la que el concepto de ‘bad bank’ no caminó ni ha caminado en EE, UU.” Pueden ayudar a grandes bancos que ponen en riesgo el sistema, pero no a una Isla de 100 por 35. El Gobierno consideró incluso participar en la subasta.

De cara al futuro, Padilla dice que los activos tóxicos no van a desaparecer de la noche a la mañana. “Habrá personas que tendrán que radicar quiebra”. Se debe producir un desapalancamiento, que crea tensión entre Gobierno y banca, porque “el Gobierno necesita bancos que se mantengan prestando para mitigar los efectos de la recesión”.

Es necesario restaurar la confianza en el sistema y para ello se necesita liderazgo.