

Las unidades de inversión como solución a los créditos hipotecarios y alternativa de ahorro

GONZALO ORTEGA CERVANTES

Como es tradición en México, después de cada periodo gubernamental viene una crisis económica, y el sexenio 1988-1994 no fue la excepción. Luego de una administración que dijo que el país ya formaba parte del primer mundo, inició el siguiente gobierno con una devaluación del peso en diciembre de 1994, la cual generó a su vez un incremento en los precios y en las tasas de interés durante 1995. Ante tal situación, los deudores de la banca tuvieron problemas para cumplir sus compromisos con las instituciones financieras, lo cual provocó un aumento en la cartera vencida de los bancos.

Para dar solución a este problema, el gobierno federal diseñó diversos programas, entre ellos el Acuerdo de Apoyo Inmediato a Deudores de la Banca (ADE). Con base en ese programa, quien deseara obtener sus beneficios debería reestructurar su crédito en un nuevo instrumento llamado unidad de inversión (UDI).

Dicho instrumento es una nueva forma de realizar algunas operaciones en las instituciones financieras, como inversiones, créditos o transacciones comerciales, tomando en cuenta la inflación.

En abril de 1995, cuando se aprobó el programa, la unidad de inversión tuvo un valor equivalente a un peso; a partir de entonces su valor se ajusta con base en el índice nacional de precios al consumidor (INPC). Esto es, conforme se incrementan los precios de los bienes y servicios que integran la canasta básica, el valor de la UDI aumenta en la misma proporción. Por ejemplo, si al inicio del año se adeudan cien UDIs y su valor es de un peso, se adeudan cien pesos; al final del año, si la UDI tiene un valor de 1.50 pesos, se deben 150 pesos. Lo anterior es resultado del crecimiento promedio de los precios en dicho periodo, que fue de 50 por ciento.

La UDI es una medida con valor real; esto es, la cantidad en pesos al inicio del periodo tendrá el mismo poder de compra al final del mismo, porque en su cotización se considera la inflación. Por lo anterior, las unidades de inversión han sido consideradas como una alternativa para solucionar los altos índices de cartera vencida de deudores de la banca, así como una opción para su capitalización.

Desde diciembre de 1994 la cartera vencida de créditos hipotecarios

comenzó a ser una de las preocupaciones de gran porcentaje de la población, ya que no podía liquidar sus deudas con la banca por las elevadas tasas de interés. Poco después, en abril de 1995, las instituciones financieras iniciaron la promoción para convencer a los deudores de reestructurar los créditos mediante su conversión en unidades de inversión, lo que significaba celebrar un nuevo convenio entre el deudor y la banca, y partir de cero.

Tener un crédito hipotecario en UDIs permite al deudor aligerar en el corto plazo el importe de sus pagos mensuales, por ello se dice que el programa es atractivo en primera instancia; sin embargo, con el transcurso de los años el pago mensual se hace más elevado, además la deuda se multiplica debido a que está ajustada a la inflación y con una tasa de interés fija.

Por otro lado, la UDI es también una alternativa de ahorro, ya que existe la oportunidad de que cualquier persona pueda invertir en ese instrumento. De esta manera, una cantidad de pesos se convierte en UDIs de acuerdo con la cotización del día; al retirar dicha cantidad se

El autor es profesor investigador del Instituto de Estudios Económicos y Regionales (Ineser) del Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas de la Universidad de Guadalajara.

reciben los intereses más el nuevo valor de la UDI, lo cual significa un rendimiento por arriba de la inflación.

Por ejemplo, si se invierten 540 mil pesos en UDIs que valen 1.80 pesos, se estarán invirtiendo 300 mil

UDIs. Después de un tiempo, cuando la UDI alcance un valor de dos pesos, la inversión seguirá siendo de 300 mil UDIs, lo que equivale a 600 mil pesos. Dado que el valor de la UDI se ajusta a diario con el INPC, es posible eliminar el efecto de la

inflación. Además, debe considerarse la tasa de interés que ofrece el banco, que fluctúa entre 1.0 y 6.5 por ciento, dependiendo del plazo y del monto que se invierta.

La UDI protege relativamente el capital ya que es posible contar con tasas de interés reales, es decir, adicionales a la inflación promedio de la canasta básica; por lo tanto, es un instrumento financiero con rendimiento real.

Sin embargo, las UDIs no podrán resolver el problema de cartera vencida del ramo hipotecario –ni de ningún otro– dado que los deudores reciben sus ingresos en pesos devaluados y no en UDIs. Si percibieran su salario en dicha unidad, el programa sería más justo para el deudor. Se considera que el programa fue solamente un paliativo inicial porque posteriormente ha generado un constante ajuste al alza en el monto de los pagos mensuales y en el débito total, por lo que cada día más deudores se van a encontrar en las mismas condiciones de 1995: sin poder pagar las mensualidades acordadas y adeudando más pesos.

En suma, el sistema de UDIs está apostando a que la inflación bajará en el futuro y a que mejorará la situación económica de la población deudora, lo cual se ve muy difícil mientras no se busque reactivar el empleo y aumentar los salarios. Si ello no se da, pueden sobrevenir dificultades en la economía, como sería una moratoria, lo cual es una amenaza para la estabilidad financiera y social. Por el lado del ahorro, las UDIs son mejor aceptadas debido a que protegen a las inversiones del efecto de la inflación, lo cual, sumado a la tasa de interés, permite obtener un rendimiento real.

EL TRIMESTRE ECONOMICO

COMITÉ DICTAMINADOR: Alejandro Castañeda, Pablo Cutler, Raúl Livas, Rodolfo de la Torre, Alejandro Werner. CONSEJO EDITORIAL: Edmer L. Bacha, José Blanco, Gerardo Bueno, Enrique Cárdenas, Arturo Fernández, Ricardo French-Davis, Enrique Florescano, Roberto Frenkel, Ricardo Hausmann, Alejandro Hernández, Albert O. Hirschman, David Ibarra, Felipe Larrain, Francisco Lopes, Guillermo Maldonado, Rodolfo Manuelli, José A. Ocampo, Joseph Ramos, Luis Ángel Rojo Duque, Gert Rosenthal, Francisco Sagasti, Jaime José Serra, Jesús Silva Herzog Flores, Osvaldo Sunkel, Carlos Tello, Swader van Winjberger.

Director: Rodolfo de la Torre. Subdirector: Raúl Livas
Secretario de Redacción: Guillermo Escalante A.

Vol. LXIV (3)

México, Julio-Septiembre de 1997

Núm. 255

ARTÍCULOS

Alejandro Castañeda Sabido *La competencia de Coumot con varias plantas*

Luis René Cáceres *La relación de largo plazo entre el ahorro y la inversión en la América Latina*

Marta Bekerman y Pablo Sirlin *Efectos de la apertura y de la integración regional en las pautas de comercio. El caso de la Argentina*

Chong-Sup Kim *Los efectos de la apertura comercial y de la inversión extranjera directa en la productividad del sector manufacturero mexicano*

Sergio A. Luna *Seguridad alimentaria institucional y una aplicación a México en el decenio de los ochenta*

DOCUMENTOS: ONUDI, *La globalización: Retos y oportunidades del desarrollo industrial*. COMENTARIOS BIBLIOGRÁFICOS: Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI), *Desarrollo industrial. Informe mundial 1996*, por Victor L. Urquidí y por Jorge Eduardo Navarrete. Francisco Suárez Dávila: Friedrich List, *Sistema nacional de economía política* (con el anexo "Esbozos de economía política americana")

EL TRIMESTRE ECONOMICO aparece en los meses de enero, abril, julio y octubre. La suscripción en México cuesta \$180.00. Número suelto \$60.00. Número suelto atrasado \$40.00. Disquetes con el índice general (por autores y temático) de los números 1-244, \$26.00 (4.49 dls.)

Precios para 1997 (dólares)

	Suscripciones	Números sueltos	
		Del año	Atrasados
Centroamérica y el Caribe	70.00	20.00	10.00
Sudamérica y España	90.00	30.00	20.00
Canadá, Estados Unidos y resto del mundo	120.00	33.00	20.00

Fondo de Cultura Económica, carretera Picacho Ajusco 227, Col. Bosques del Pedregal, 14200 México, Distrito Federal. Suscripciones y anuncios: teléfono 227 46 70, señora Irma Barrón.