



09 de mayo, 2008

Objetivo: un BHU solvente

Nuevas autoridades en fuerte apuesta a posibilitar acceso a vivienda para ahorristas

El Banco Hipotecario del Uruguay cuenta con nuevas autoridades. Lanzará una línea de crédito exclusiva para ahorristas, el próximo 2 de junio. Ello posibilitará la compra de más de 500 apartamentos a estrenar en Montevideo e interior del país, a precios adecuados y con condiciones de préstamos preferenciales. Así lo anunció el flamante presidente del BHU, Jorge Polgar, en la ceremonia de asunción del nuevo Directorio.

El nuevo Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay está encabezado por Jorge Polgar, presidente; Oscar Sarlo, Vicepresidente y Ana Salveraglio, Directora. En el acto de asunción de las nuevas autoridades participaron el Ministro de Economía, Danilo Astori; el Ministro de Vivienda, Carlos Colacce; el Subsecretario de Economía, Mario Bergara; el Presidente saliente (en carácter de interino) Pedro De Aurrecochea; el presidente de ANTEL, Edgardo Carvalho y su par de OSE, Fernando Nopitsch, entre otros jerarcas nacionales.

Pedro De Aurrecochea, presidente saliente, recordó el momento en que asumió la jefatura del Banco en diciembre del año pasado, en un período de transición, una etapa crucial de la vida del ente, donde se convirtió en polea de transmisión del Gobierno, entre lo que sería el futuro Banco y la Agencia Nacional de Vivienda.

Una nueva estructura y capitalización, permitirá al BHU volver a ser en el mercado, el principal otorgador de créditos y lograr así una gestión moderna y eficiente, afirmó de Aurrecochea.

El Ministro Colacce calificó de "difícil misión" la de las nuevas autoridades, en el marco de la reestructura del Banco. En este sentido, Colacce reconoció que se cuenta con empleados que conocen de su tarea y que iniciaron ya la implementación del nuevo Sistema de Gestión Bancaria.

Por su parte, el novel presidente del BHU, Jorge Polgar, recordó que durante décadas el Banco fue el principal actor del sistema público de viviendas. No sólo, dijo, otorgando créditos para adquisición, refacción y compra de viviendas, sino que también tuvo entre sus cometidos: el fomento de la construcción. Señaló también que originó créditos de carácter comercial y social a familias y a personas jurídicas. Además, otorgó subsidios, tuvo el monopolio legal y ventajas tributarias para sus productos, tapó depósitos del público, emitió bonos en el mercado y se financió con el Fondo Nacional de Vivienda.

La evolución y la situación actual del mercado de créditos hipotecarios, así como las condiciones habitacionales, de una importante porción de los uruguayos, está profundamente ligada a los roles y la gestión del BHU en el pasado.

Durante años, fue el principal motor de desarrollo del crédito hipotecario, sostuvo Polgar. Agregó que brindó soluciones y acumuló experiencia, pero también resultado de su actividad inmobiliaria, de carencias de políticas y prácticas comerciales y de decisiones del sistema político, acumuló riesgos difícilmente administrables para una entidad bancaria, generando una voluminosa y heterogénea cartera problemática de créditos.

Señaló también, que se convirtió en un inhibidor de la competencia, frenando la canalización de mayores

volúmenes de ahorro para el financiamiento de la vivienda.

Prosiguió Polgar diciendo que, ya en la década de los 90, el BHU aumentó su fragilidad incurriendo en serios descalces de plazos y de monedas, al financiarse depósitos del público en dólares y a corto plazo, para otorgar créditos a largo plazo y en unidades reajustables.

En la crisis de 2002, las debilidades estructurales del BHU no sólo evidenciaban su incapacidad de dar soluciones suficientes y sostenibles, sino que representaban un fuerte factor de vulnerabilidad para el conjunto del sistema financiero. Así, dijo el nuevo presidente, la crisis del sistema de vivienda se volvió evidente: los distintos organismos del Estado creados en diversos contextos históricos no formaban un sistema eficaz para llevar adelante una política de vivienda. Tampoco el MVOTMA podía cumplir su rol rector y planificador de las políticas habitacionales y el Banco podía mantener su función esencial de otorgar créditos, indicó el jerarca.

Los problemas de vivienda requerían de un nuevo diseño institucional, eliminando la superposición y duplicación de roles e introduciendo necesariamente criterios de eficiencia y equidad. Es así que este Gobierno definió, impulsó y continúa impulsando una profunda reformulación del sistema público de vivienda, sostuvo Polgar.

Puntualizó que la nueva institucionalidad que se consiguió, el MVOTMA tiene el rol central y rector en la definición, diseño y monitoreo de las políticas habitacionales, de la administración de los recursos presupuestales, de promoción y protección social y de asignación de subsidios a las familias, cuando esto sea necesario y corresponda.

Dijo también que se creó y puso en marcha la Agenda Nacional de Vivienda, como la entidad ejecutora de los programas de vivienda que fueron parte de las políticas públicas. El nuevo sistema requiere un mercado de créditos hipotecarios desarrollado y sustentable, aclaró Polgar. Precisamente, con ese objetivo, el Gobierno hizo una acción explícita de contar con el BHU como especializado en el otorgamiento de créditos para vivienda, dirigido a amplios sectores de la población.

El BHU será un poderoso y exitoso instrumento para el desarrollo del mercado de crédito, en tanto logre altos niveles de eficiencia en su gestión operativa. Sólo de esa manera podrá ser competitivo y solvente y en definitiva reflejar esa eficiencia, en condiciones de plazo y tasas que redunden en beneficio de las familias tomadoras de crédito.

El gobierno previó y plasmó en Ley su decisión de capitalizar al Banco Hipotecario, pero la capitalización prevista deberá ser sustancialmente diferente de otras que ya recibiera el Banco en el pasado y más de una vez.

Para ello, el BHU requiere en forma previa de una fuerte renovación y reestructura, tanto de sus políticas y procedimientos como de la racionalización de su estructura de costos operativos, es decir que resulta inevitable procesar una reducción importante en la plantilla de funcionarios. Aquellos que se desvinculen del Banco –unos 600-, pasarán a desempeñar tareas, llevando consigo su experiencia y capacidad a la Agencia Nacional de Vivienda, informó Polgar.

El gobierno encaró por vocación y convicción el proceso de renovación y reestructura con espíritu de diálogo y respeto a los derechos de los trabajadores.

El mandato de las nuevas autoridades es continuar el proceso de renovación y reestructura en curso, acelerando su marcha y concretando su realización.

El objetivo es, además, recrear un banco público eficiente, rentable y solvente y lograr que cumpla con su misión de facilitar el acceso a la vivienda, mediante el acceso al crédito hipotecario, fomentando la cultura de ahorro de las familias.

El Banco se prepara para competir con todos los segmentos del mercado, con la vocación de llevar el crédito también a aquellas familias que, aún teniendo capacidad de ahorro y siendo potencialmente sujetos de crédito,

típicamente no pudieron acceder al crédito que ofrece el mercado.

Las transformaciones estructurales y la capitalización le permitirán al BHU el regreso al mercado de créditos, levantando las restricciones operativas y regulatorias que en la actualidad limitan su accionar pleno.

Se trabajará para que los frutos de este proceso comiencen a volverse evidentes en el último trimestre de este año, aseguró Polgar.

El Banco no sólo tiene la mayor cartera de créditos hipotecarios, sino que además goza de la confianza de sus ahorristas que son miles y desde hace años, mantienen las cuentas de ahorro a la espera de encontrar las condiciones para acceder a un crédito. En breve se comenzará a reconocer su esfuerzo y confianza, expresó.

Acerca de la situación patrimonial del Banco, Polgar dijo que los balances están publicados e indican superávit.

Asimismo destacó que la morosidad que tiene el Banco está a nivel del resto del mercado y que viene mejorando. Agregó que el problema del BHU no es la morosidad sino las carteras problemáticas, lo cual escapa a las capacidades de gestión que pueda tener cualquier banco.

En otro orden, dijo que las carteras de cooperativas no pertenecen más a la institución, ya que su función ahora es administrar un fideicomiso que es manejado entre los Ministerio de Economía y Vivienda.

El presidente de AEBU, Gustavo Pérez, se refirió al cambio de autoridades, diciendo que es un paso más hacia la construcción de un sistema público de vivienda integral, como se está procurando entre el MVOTMA, la Agencia de Vivienda y el BHU como agente financiador.

La constitución de este Directorio marca una voluntad política de ir hacia adelante, posición que el sindicato siempre respaldó y pauta que de una vez por todas el capital humano que tiene el BHU, en los 900 trabajadores que tiene, será puesto a disposición de un servicio que la población necesita como es la vivienda.

La prioridad es que empiece a prestar y que se empiecen a crear subsidios mediante la Agencia Nacional de Vivienda.

Asimismo, destacó el anuncio de nuevas viviendas, realizado por Polgar.

Ratificó que todos los trabajadores del Banco tienen sus derechos garantizados, teniendo en cuenta que AEBU suscribió un acta en el año 2006 y eso se plasmó en Ley, por lo que están conformes.