

EXPANSIÓN
EN ALIANZA CON **CNN**

La pesadilla hipotecaria de EU que no se debe olvidar

Countrywide Financial lideró la venta y titularización de las hipotecas ‘subprime’, que generaron el colapso del sector de la vivienda la década pasada.

Jueves, 7 de junio de 2018 a las 6:48 AM

Matt Egan

NUEVA YORK (CNNMoney) -

Angelo Mozilo se volvió rico vendiendo el Sueño Americano. Luego, se convirtió en el rostro de la pesadilla hipotecaria de Estados Unidos.

Mozilo, el hijo perpetuamente bronceado de un carnicero del Bronx, cofundó Countrywide Financial en 1969. Lo convirtió en una máquina hipotecaria imparable que facilitó —evidentemente en exceso— que millones de estadounidenses fueran propietarios de una casa.

Entre 1982 y 2003, a medida que los precios de las viviendas entraban en auge y el precio de las acciones de Countrywide se elevaba 23,000%, Mozilo ganó una reputación en la industria como un genio y una máquina de hacer dinero.

Convirtió a Countrywide en la compañía hipotecaria número uno entre 1999 y 2006; él personalmente ganó más de 400 millones de dólares (mdd), de acuerdo con Equilar.

“Él era la superestrella”, dijo James Rhodes, quien se unió a Countrywide en 2005 para dirigir su paquete de préstamos inmobiliarios comerciales en valores que podían ser vendidos a inversores.

“Estábamos liderando la carga para hacer que Estados Unidos volviera a ser grande de nuevo, antes de que eso significara algo siquiera”, dijo.

Sin embargo, la búsqueda de Mozilo del dominio del mercado hipotecario condujo a una carrera hacia el despeñadero en Countrywide. La compañía relajó repetidamente sus estándares de endeudamiento, otorgando préstamos a personas con puntajes de crédito cada vez más débiles y que a veces ni siquiera tenían empleo.

Mozilo ayudó a promover el uso de hipotecas *subprime* y otros productos llamados exóticos. Aclamado como algo brillante en su momento, estas hipotecas peligrosas explotaron cuando sucedió lo impensable: los precios de las viviendas colapsaron.

“Sus acciones sugieren que estaba dispuesto a llevar el sistema al límite, independientemente de las consecuencias”, dijo Dick Bove, un veterano analista de la industria bancaria.

PRODUCTOS PELIGROSOS

Bajo el mando de Mozilo, Countrywide vendió en serie hipotecas complejas a personas que no podían pagarlas, y que a menudo no las entendían.

Un producto, una hipoteca de tasa ajustable conocida como ARM de opción de pago, daba a los prestatarios la opción de hacer pequeños pagos en algunos meses, o incluso saltarse algunos pagos por completo. Muchos prestatarios terminaron debiendo más de lo que valían sus casas, lo que resultó en innumerables ejecuciones hipotecarias.

“Los prestatarios no entendían los riesgos involucrados con las hipotecas. Y Countrywide no se los decía”, dijo Patricia McCoy, una profesora del Boston College que estudió a Countrywide como parte de un libro que coescribió titulado *The Subprime Virus*.

Countrywide no se preocupaba mucho por lo que sucedía después de la firma de la hipoteca porque empaquetaba la mayoría de los préstamos y los enviaba a Wall Street, un proceso conocido como titularización.

Countrywide vendió o titularizó el 87% de los 1.5 billones de dólares en hipotecas que originó entre 2002 y 2005, según el informe final de la Financial Crisis Inquiry Commission (FCIC), un comité federal bipartidista encargado de investigar las causas del colapso.

“La ambición y la arrogancia hicieron que Countrywide ofreciera al mercado un producto que era inferior”, dijo Jonathan Adams, analista senior de *Bloomberg Intelligence*. “Afectaron terriblemente al mercado”.

‘CORRIDA BANCARIA A LA ANTIGUA’

Durante años, las tácticas de Countrywide funcionaron espectacularmente bien. La acción alcanzó un récord en febrero de 2007.

Pero las grietas surgieron cuando los inversores comenzaron a comprender la amenaza planteada por las hipotecas tóxicas.

En abril de 2007, New Century, un prestamista *subprime* rival, se declaró en bancarrota a medida que el desplome del mercado de la vivienda provocaba que los impagos de propietarios se dispararan. Docenas de otros prestamistas lo seguirían.

Pero ese agosto, la propia Countrywide estaba luchando contra los temores de una bancarrota a medida que informaba sobre el aumento de ejecuciones hipotecarias, la disminución de la producción de préstamos y los recortes de empleos.

Countrywide no podía acceder a los mercados de préstamos a corto plazo ni vender sus hipotecas a los inversores. Desesperado por dinero en efectivo, Mozilo se vio forzado a utilizar 11,500 mdd en líneas de crédito de respaldo, una medida que provocó una rebaja de su acción por parte del servicio de calificación crediticia Moody's.

Las acciones de Countrywide se desplomaron, los clientes comenzaron a retirar sus depósitos de su rama bancaria y los socios comerciales se alejaron de la empresa.

“Las malas noticias provocaron una corrida bancaria a la antigua”, concluyó la FCIC.

Countrywide llegó a un acuerdo seis días después para vender una participación del 16% al Bank of America por 2,000 mdd. Pero la desaceleración en la vivienda se profundizó, y la espiral descendente en Countrywide se aceleró.

En octubre, la compañía reveló una impresionante pérdida de 1,200 mdd, la primera en 25 años, a medida que aumentaban las pérdidas crediticias.

Pocos creen que Countrywide hubiera sobrevivido a la tormenta que se avecinaba si no hubiera sido acordada su venta a Bank of America por 4,000 mdd en enero de 2008. Ese acuerdo, aprobado por la Reserva Federal hace 10 años esta semana, pasó a la historia como uno de los peores que haya hecho un banco.

Más tarde, en 2008, vino el colapso de IndyMac Bank, un prestamista *subprime* de California que Mozilo y Countrywide habían comenzado en 1985 y que más tarde se escindió como una compañía independiente.

El banco se convirtió en el ejemplo más notorio de los préstamos hipotecarios riesgosos. Sus restos fueron adquiridos por centavos de dólar por el ahora secretario del Tesoro, Steven Mnuchin.

¿MOZILO SE LIBRÓ FÁCILMENTE?

Por sus papeles gemelos en Countrywide e IndyMac, dos de los nombres más notorios de la crisis, Mozilo es recordado como uno de los villanos de 2008. La revista *Time* lo nombró una de las 25 personas a quienes culpar por la crisis financiera.

Sin embargo, al igual que otras figuras importantes de la crisis, Mozilo evadió en gran medida las duras sanciones del gobierno.

Durante años, el Departamento de Justicia consideró presentar cargos penales y civiles contra Mozilo. No presentó ningún caso.

“Veo a Angelo como alguien que se libró tan fácilmente como cualquiera”, dijo Nathan Stovall, analista de investigación senior de S&P Global Market Intelligence.

En 2009, la SEC acusó a Mozilo de engañar a los inversionistas sobre cuán vulnerable era Countrywide a las hipotecas *subprime*, y luego usar información privilegiada para deshacerse de sus propias acciones por 139 mdd en 2006 y 2007, antes de que se hundieran.

Mientras Mozilo decía a los accionistas que Countrywide prestaba principalmente a prestatarios sanos, la SEC dijo que estaba haciendo sonar la alarma dentro de la compañía con una “serie de evaluaciones cada vez más funestas” sobre los peligros futuros.

Específicamente, Mozilo advirtió sobre los riesgos de los préstamos subprime 80/20, que permitían a los prestatarios con puntajes de crédito débiles comprar una casa sin un pago inicial al obtener dos préstamos, uno para el 80% del valor y un segundo para el 20% restante.

“En todos mis años en el negocio”, Mozilo dijo a sus principales lugartenientes en un correo electrónico de abril de 2006 que luego fue publicado por la FCIC, “nunca he visto un producto más tóxico”.

En un correo electrónico por separado ese mes, Mozilo dijo que había “observado personalmente una grave falta de cumplimiento” dentro del proceso de documentación de hipotecas de Countrywide y un “deterioro en la calidad de los préstamos”.

Mozilo también dijo que Countrywide estaba “volando a ciegas” porque no tenía “manera” de predecir el desempeño de los ARM de opción de pago.

ATROPELLO A LOS ACCIONISTAS

Ante los accionistas, Mozilo difícilmente había sonado las alarmas.

En una conferencia de la industria unas semanas más tarde, en mayo de 2006, Mozilo dijo que Countrywide veía las hipotecas con opción de pago como una “inversión sólida”.

Repetidamente presentó a Countrywide como un prestamista seguro que evitaba los excesos arriesgados de sus pares.

Mozilo negó los cargos de la SEC y aceptó pagar 67.5 mdd para llegar a un acuerdo, en octubre de 2010. La SEC la presumió en aquel entonces como la mayor sanción contra un alto ejecutivo de una empresa pública, pero Bank of America pagó dos tercios de la multa.

Mozilo no fue perseguido por Bank of America, a pesar de la montaña de problemas legales que el banco heredó de Countrywide.

Stovall estima que Countrywide costó al Bank of America y a sus accionistas al menos 50,000 mdd en cuentas legales, recompras de hipotecas defectuosas y otros gastos.

“Los accionistas de Bank of America fueron atropellados, no por una aplanadora, sino por otro planeta”, dijo Bove. “Mozilo no recibió ningún daño”.

Contactado vía telefónica en California, Mozilo, de 79 años, se negó a hablar. Su abogado no respondió a una solicitud de comentarios. Bank of America declinó hacer comentarios.

'UN NIVEL DE NEGACIÓN'

Incluso dos años después del colapso de Countrywide, Mozilo sostuvo que su compañía era una fuerza enorme para bien.

“Countrywide fue una de las mejores compañías en la historia de este país y probablemente hizo más diferencia para la sociedad, para la integridad de nuestra sociedad, que cualquier compañía en Estados Unidos en la historia”, dijo a los investigadores federales en 2010.

Un ex alto ejecutivo de Countrywide dijo a CNNMoney que “Angelo realmente creía que estaba haciendo cosas maravillosas por la vivienda estadounidense”.

Pero al menos algunos empleados de Countrywide eran más escépticos.

“No confiaba en lo que mis superiores ejecutivos me decían”, dijo el ejecutivo. “Había un nivel de negación”.

Por supuesto, Mozilo no es la única persona que merece ser culpada por la debacle de las hipotecas. Otros prestamistas *subprime* como New Century Financial, Ameriquest y American Home Mortgage quebraron o fueron adquiridas en liquidaciones.

Innumerables estadounidenses intentaron entrar en la fiebre del oro de los precios de casas al alza revendiéndolas. El Congreso ignoró las señales de alerta y continuó impulsando la propiedad de vivienda. Y las compañías calificadoras de crédito, ansiosas por mantener el flujo de comisiones lucrativas, bendecían los valores hipotecarios riesgosos que luego implosionarían.

“Casi todos los intereses estaban alineados para mantener la vivienda al alza”, dijo Stovall.

EL 'SALVAJE OESTE' DE LA REGULACIÓN

Los reguladores no pudieron controlar de manera agresiva la industria hipotecaria, lo que permitió que el fraude y los productos crediticios peligrosos se propagaran durante años.

“Fue el salvaje oeste”, dijo Stovall.

Peor aún, se permitió que Countrywide buscara reguladores más indulgentes que no hicieran tantas preguntas.

En diciembre de 2006, Countrywide presentó una solicitud para convertirse en una caja de ahorro, permitiéndole trasladarse a la supervisión de la Oficina de Supervisión de Cajas de Ahorro (OTS, por sus siglas en inglés) del Departamento del Tesoro.

La OTS, conocida como el policía más débil de aquel entonces, supervisó tres de las compañías más infames de la crisis de 2008: AIG, Washington Mutual e IndyMac.

“La OTS consentía a la industria” hasta el punto de la “casi corrupción”, dijo McCoy, profesor y autor del Boston College, que también es un exregulador hipotecario de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés).

Bajo la Ley Dodd-Frank de 2010, el Congreso abolió la OTS. La legislación creó la CFPB, que detecta abusos hipotecarios y de otro tipo.

Desde que asumió el cargo el año pasado, el presidente estadounidense, Donald Trump, ha firmado leyes que han reducido las regulaciones posteriores a la crisis. Trump también designó personalmente a líderes para estas agencias reguladoras, los cuales apoyan la desregulación. Mick Mulvaney, jefe interino de la CFPB, alguna vez llamó a la agencia una “broma” y presionó para eliminarla.

Aunque la gran mayoría de la Ley Dodd-Frank se mantiene intacta, el cambio de rumbo en Estados Unidos ha generado una preocupación de que las lecciones de Countrywide ya hayan sido olvidadas.

“Debemos ser muy cautelosos”, dijo Adams. “Sería un error volver a acercarnos a donde estábamos justo antes de la crisis financiera”.