JBAS
SERVICIOS&NEGOCIOS

SERIE: ***CONFESIONES DE UN CONSULTOR***
QUIEN MAL EMPIEZA NO SUELE ACABAR BIEN
Prácticas perversas del sistema financiero español
Joan Baptista Vicent Aragonés i Signes
14.07.10

En el marco de la coyuntura actual, que un promotor no pueda pagar no es ninguna novedad, la anomalía es que pague... El promotor no puede pagar porque un banco-o caja- no le dio la financiación que necesitaba su cliente para comprarle una vivienda. El promotor cumplió con su trabajo, acabo el edificio y encontró un comprador dispuesto a adquirir su vivienda.

Sin embargo, los altos directivos del brillante sistema financiero español decidieron no darle el 80% de financiación que solicitaba para su cliente...Según parece el banco tenía problemas de solvencia, de animadversión o de indigestión por el *ladrillo*.. El banco actuó pensando en su negocio a corto plazo.

Como consecuencia de este acto (que repitieron al unísono todos los bancos y cajas...), cierran constructores, fontaneros, electricistas, marmolistas, pintores ebanistas, ferrallistas, arquitectos, materiales de construcción, ...y se incrementa el desempleo, los bancos tienen mora de particulares , y los Ayuntamientos no recaudan. Los bancos y las cajas se adjudican de forma masiva las viviendas a cambio de la deuda...

Como el problema agobia y deben aligerar sus balances, vuelven a actuar en contra de los criterios que se comprometieron a defender para que la crisis no se repitiera de nuevo: "*nunca debimos dar tanta financiación, nunca debimos pasar del 70% de la tasación y cuyo valor debe ser real…*". Sin embargo, olvidan pronto éstos actos de aparente de arrepentimiento y actúan en sentido contrario, como lo hicieron en al pasado:

I.- Bajan el precio de las viviendas de forma temeraria, en muchos casos por debajo del coste de adjudicación. Como es natural venden muy por debajo del precio al que vendieron los promotores y muy alejado del coste de reposición. *¿Se puede calcular la pérdida de valor*?. Saldrían cifras millonarias, que algún día sabremos.

II.- Vuelven a conceder créditos para al ladrillo y de forma masiva. O sea, antes para los clientes de los promotores no había préstamos y ahora para las viviendas propiedad de los bancos y de las cajas, *lo que haga falta…*

III.- Se captan recursos del mercado comprometiéndose a pagar unos intereses que el sistema financiero no va a poder asumir. Al menos en aquellas entidades que tienen poco negocio en países emergentes que les pueden dar márgenes extraordinarios. Estos recursos los captan en forma de deuda subordinada, preferentes, acciones de la Cam, prometiendo en algunos casos interes del 7% fijo…

IV.- Conceden el 100% de financiación a los mismos clientes del promotor cuya *"no concesión*" provocó la crisis inmobiliaria…Bueno, a los mismos clientes no, a peores clientes que los del promotor, porque éste último actuó con mayor prudencia financiera porque les pidió a sus clientes entregas a cuenta que en la mayoría de los casos llegaba al 20% del precio de la vivienda.

¡ *Hay que ser un genio para actuar de ésta forma…*!, **y la mayoría de los Altos Ejecutivos de los bancos y de las cajas que han provocado éste problema continúan en sus puestos, no los han despedido…** Creo que es mejor que no los despidan porque de ésta forma se comerán toda la "*mierda financiera"* que ellos solos están generando..

El rollo continúa... Como el patrimonio del banco se incrementa con los activos que llaman "*tóxicos*", porque entran más viviendas de las que salen, se buscan mecanismos para frenar la entrada de viviendas y evitar el impacto publico de la mora. Repito el impacto público de la morosidad, no el impacto financiero como veremos. Es una forma consentida de manipular los balances del sistema financiero. De hacer algo similar a lo que en tiempos pasados era una mala práctica de sus empresarios clientes: "*hacer pelotas financieras*". Los bancos y las caja hacen lo mismo pero "*a lo grande, que es lo que toca y, además, alentado por el Banco de España*": se esconden los problemas y se posponen:

A.- Se otorgan préstamos ICO. Se reconvierten préstamos hipotecarios a 20 años concedidos al promotor por créditos vivienda ICO a 7 años con carencia total o lo que es lo mismo con amortización al final del período...A un promotor que no puede pagar y desea abandonar, se le mantiene vivo unos años... Es como mantener a un "*muerto viviente*"...

B.- "*Amnistía*" en el pago. Es una nueva forma de financiar: "*no pague usted nada durante un tiempo, nada...*". No se trata de carencia, si no de amnistía a la que se denomina en la jerga bancaria actual "*carencia de intereses y de capital*", ¡*de ésta forma queda más fino*!, es un lenguaje más ortodoxo... El buen gestor financiero debe utilizar un lenguaje adecuado para que los "*mercados*" lo acepten...

C.- Los bancos y cajas continúan "*regulando*" el contenido de los informes de tasación para que el resultado les favorezca. Y los tasadores como leales clientes o por las influencias de sus accionistas (que son los mismos bancos y cajas) hacen caso omiso de los criterios técnicos y actúan al socaire de lo que les dictan los intereses coyunturales del sistema...Que con el tiempo, es de suponer, que les afectará también en sus balances, pero como diría ese empresario que hacía "*pelotas financieras*", "*este será un problema de mañana, pero no de hoy...*"

D.- Se conceden préstamos para cobrar... O sea, el banco da un préstamo a su cliente para que éste le pague una deuda que no puede pagar por sus medios...Le otorga un préstamo y le retiene el dinero constituyendo un depósito bloqueado del que solo se puede disponer para que el banco cobre. Es un instrumento nuevo al que la jerga bancaria "*perversa*" le denomina "*servicio a la deuda...*". Que en esencia consiste en "*mantener vivo a un cadáver financiero con la finalidad de simular ingresos para el banco*".

E.- Se concede financiación a las filiales patrimoniales de los bancos para que les paguen la deuda.... Cisa era una filial de Bancaja en donde se ubicaban las viviendas provenientes de la ejecución de los préstamos hipotecarios de sus clientes. Un buen día y en el marco de un estudio que tuve que realizar para integrar sus viviendas con las nuestras, me dijeron que sus inmuebles estaban hipotecados. Les pregunté *¿estas sociedades como pagan el importe de los prestamos si no tienen ingresos*?. Me contestaron que con ampliaciones de capital. O sea, la Bancaja ampliaba capital en su filial y esta con ese dinero pagaba los préstamos...¡*Una pelota financiera en toda regla...*"

Con estos instrumentos financieros *perversos* los bancos y cajas **han inventado un nuevo tipo de cliente, *"el que no existe"***, el que estando financieramente muerto lo mantienen vivo para que la mora del banco no se incremente... Se rompe un criterio básico de gestión: "*reconocer el problema e integrarlo...*" De ésta forma, el problema se pospone, a la espera de tiempos mejores...Y todo éste se hace con el beneplácito del Regulador, o sin que éste se entere... ¡*No se que es más grave...*!

El Instituto de Crédito Oficial-ICO dice que ayuda el sistema financiero para que el crédito fluya... Las estadísticas reales vendrán después, cuando pase la tormenta y podamos analizar los números... Sin embargo, me temo que una gran parte del crédito del ICO ha servido para resolver los problemas internos de los bancos, no para dar liquidez a las empresas... El ICO se está engordando de mora encubierta:

1.- Con pólizas de crédito vencidas que los bancos no deseaban renovar por la poca solvencia de sus clientes.. Una directora de una caja nos dijo "*vosotros no podéis pedir un ICO porque no tenéis ninguna póliza de crédito...*", las instrucciones que le dieron desde su Central eran claras, ella de forma ingenua nos las trasladó...Estas operaciones no aportan liquidez, tan sólo resuelven parte de los problemas de los bancos.

2.- Préstamos hipotecarios a los promotores que los bancos que no podían cobrar... Se le llama "*crédito vivienda*", pero está siendo utilizado de forma masiva para "*pasarle la pelota al ICO y, al tiempo, incrementar la liquidez de los bancos...*". No se aporta liquidez a las empresas, porque los préstamos ya estaban concedidos...

El ICO contabiliza todas éstas operaciones como créditos a las empresas... Así consta en sus memorias. Pero están siendo cómplices de una gran conjura, la de los necios. El ICO ha perdido la oportunidad histórica de ser una herramienta de compensación de un sistema financiero con notables problemas de subsistencia. Su intervención ha contribuido a esconder el problema y canalizar el crédito para mantener organizaciones privadas de forma ficticia.

El sistema financiero español deberá revisar sus postulados y ganarse la credibilidad que la crisis le está menguando día a día. Los bancos y las cajas están actuando como lo hacían sus clientes desesperados de antaño, que para generar liquidez utilizaban el mecanismo de los "*giros ficticios*" o las "*pelotas*" que tanto criticaron y que los tribunales calificaron de delito. *¿Será delito lo que están haciendo algunos bancos y cajas de ahorro?*. El tiempo lo dirá, lo calificará y pondrá a cada cual a su lugar.

viajes marsans

Instituto de Crédito Oficial

NUEVA RUMASA