

[Banco malo versus banco bueno: De la estafa organizada a la oportunidad histórica](#)

Enviado por diego el Vie, 12/07/2012 - 17:47

Antetítulo Largo (interior):

El FROB tendrá 15 años para absorber toda la oferta inmobiliaria invendible

Autoría:

ADRIÀ ALEMANY

Info de la autoría:

Miembro de la PAH y coautor de "Vidas hipotecadas"

Con la reforma financiera anunciada por el ministro de Guindos (la quinta desde que estalló la crisis, y la tercera desde que gobiernan los populares) se obliga a las entidades financieras receptoras de ayudas públicas a deshacerse de los inmuebles adjudicados en cartera. Para ello se crearán sociedades gestoras (el banco malo), participadas por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), que **comprarán los activos tóxicos que se acumulan en los balances bancarios para venderlos en un plazo máximo de 15 años**. Con ello se pretende sanear las cuentas de las entidades financieras de la indigestión inmobiliaria. De esta manera el FROB, que podrá endeudarse hasta un tope de 120.000 millones de euros, financiará la compra de estos activos tóxicos, mayormente inmuebles que actúan como garantía de créditos ligados a promotor, según el propio ministro de Economía. El Gobierno ha asegurado que dichos activos se comprarán a un precio razonable y la vicepresidenta Soraya Sáenz de Santamaría ha reiterado que la reforma "se ha diseñado para que no cueste un euro al erario público".

Sin embargo, **esta nueva "reestructuración" se presenta ante nosotros como el mayor rescate bancario hasta la fecha** y otra gran estafa a la ciudadanía. Al respecto varias consideraciones:

1) ¿Quién nos asegura que las parcelas, suelos, promociones sin acabar y urbanizaciones fantasma que absorberá el banco malo se comprarán a un precio razonable? ¿Qué se entiende por "precio razonable"?

Si la intención del banco malo es comprar activos para luego venderlos, el precio al que se compren y luego se vendan estos activos será clave para determinar el coste final para el contribuyente. **Una de las hipótesis que se barajan es que los inmuebles sean transferidos al banco malo por su valor contable menos las provisiones** ya realizadas sobre el activo que poseen en cartera (un colchón que los bancos están obligados a reservar para compensar la bajada de precios de los inmuebles). ¿Pero descontar la provisión realizada sobre el precio contable de los activos será suficiente para ajustarnos a su valor actual de mercado? Suponiendo que fuera así, que no lo es, y que, tal y como asegura el ministro De Guindos "los activos tóxicos de los bancos ya estuvieran suficientemente provisionados, con lo que el precio de compra podría ser reducido", **¿por qué estos activos no encuentran salida en el mercado privado?** ¿Por qué se transfieren entonces al banco malo? ¿Por qué nadie los quiere? ¿Por qué los tiene que comprar el Estado?

La mayoría de expertos señalan que **la depreciación real de los activos es ostensiblemente mayor a la provisionada en los registros contables de los bancos**, sobre todo en lo referente al suelo. ¿Cuánto vale realmente un patatal no edificable que se compró a precios desorbitados? Con toda seguridad estaremos comprando inmuebles a precios inflados. Y eso, el señor De Guindos lo sabe. **Por este motivo la vida útil del banco malo se ha establecido en 15 años**. El Ejecutivo supone que transcurrido este plazo, la economía se habrá recuperado, el mercado inmobiliario reflatado y los precios de los inmuebles volverán al alza. De esta manera, **la apuesta del Gobierno del PP es la apuesta por una nueva burbuja inmobiliaria**. Con este planteamiento inicial, pase lo que pase, la ciudadanía pierde. Si los precios vuelven a los niveles de burbuja, el banco malo no aflorará pérdidas, pero volveremos a sufrir en nuestras carnes las consecuencias de un modelo especulativo que nos ha conducido a la situación actual.

Sin embargo ésta última hipótesis es más que dudosa. Con una ingente cantidad de stock de vivienda e inmuebles por absorber, una tasa de crecimiento poblacional que se prevé negativa en los próximos años, un elevado endeudamiento familiar y una tasa de paro estructural crónica, **parece difícil regresar a los años de burbuja y reactivar el mercado inmobiliario a partir de la demanda interna**. Consciente de ello, el Gobierno intenta atraer inversores extranjeros (de ahí los esfuerzos del ejecutivo en promocionar el mercado inmobiliario español en países como Rusia o China). **Es también en esta clave que debemos interpretar la propuesta de modificación legislativa en el mercado del alquiler**, donde, entre otros elementos, se introduce una exención fiscal para las empresas que adquieran activos inmobiliarios.

Así que **pase lo que pase, seremos los contribuyentes los que acabaremos pagando la factura de un rescate bancario sin precedentes**. Si el banco malo se liquida sin pérdidas, querrá decir que hay burbuja. Si se liquida con pérdidas, será la ciudadanía la que tendrá que afrontarlas, lo que inmediatamente se traducirá en una nueva oleada de recortes. Así que una de dos: o tendremos burbuja o tendremos recortes.

Sin embargo, **no podremos saber el resultado hasta que el banco malo no se liquide**. Es decir dentro de 15 años. Mientras tanto, la ingeniería contable se encargará de disfrazar las cifras, como ha hecho hasta la fecha con los balances bancarios.

2) Los costes inmediatos para los ciudadanos de la **dación en pago a la banca**

Sea lo que fuere lo que pase en el futuro, la realidad es que **a día de hoy se comprarán activos a la banca a precios sobrevalorados**. Se trata de una especie de dación en pago a la banca. Sanearémos sus cuentas a costa de los contribuyentes. Los mismos mercados financieros señalan en esta dirección. Después de la comparecencia del ministro de Economía para explicar la reforma, las cotizaciones bursátiles de las entidades bancarias subían como la espuma al tiempo que **el rating de la deuda pública se desplomaba y la prima de riesgo volvía a encaramarse**. Lo cual implica que esta medida ya está suponiendo costes para los ciudadanos, puesto que habremos de pagar más intereses por la deuda pública que emita el Estado.

Por otro lado conseguir financiación y destinar recursos para tapan el agujero de los bancos, comprando activos a precio sobrevalorado, impide canalizar los recursos hacia otros sectores de la economía. **Es lo que los economistas denominan el coste de oportunidad**. Si destinamos los recursos que traemos del futuro (endeudándonos todavía más) para unas cosas, los dejamos de utilizar para otras.

Los intereses del préstamo que pedirá el FROB irán a cargo del presupuesto público y se traducirán en más recortes sociales hoy, si no se quiere incrementar el déficit público.

Si el FROB se endeuda, nos endeudamos todos, puesto que es el Estado quien avala al FROB, que es un instrumento público. Aunque De Guindos ha reiterado su voluntad de que el banco malo esté participado por capital privado, en un primer momento su único accionista será el FROB, es decir, los ciudadanos. El FROB se endeudará para financiar la compra de los activos "tóxicos". Una deuda que, no nos olvidemos, generará nuevos intereses. Si el Gobierno continúa obcecado con la política del déficit cero, y dado que se niega a incrementar los ingresos por la vía de hacer pagar a los que más tienen, no tendrá otro remedio que continuar recortando las partidas sociales para poder pagar los intereses sin desequilibrar el presupuesto.

Así, toda esta operación no tendrá coste alguno para el contribuyente sólo si el precio por el que el banco malo vende los activos a un tercero es superior o igual al precio por el que los compró más los intereses acumulados que ha debido de hacer frente el FROB para financiar la compra de los activos tóxicos. Y esto, como ya se ha dicho, sólo es posible con una nueva burbuja inmobiliaria.

4) En cuarto lugar, **la reforma financiera pone de manifiesto que el talón de Aquiles del sistema no son las viviendas ejecutadas a familias insolventes**, como algunos políticos y expertos pretendían hacernos creer, sino la exposición al riesgo de los créditos concedidos a promotores y constructores. Así lo manifiesta el propio ministro cuando literalmente declara que los activos que serán traspasados al banco malo son sobre todo "créditos problemáticos ligados a

promotor, que son los más tóxicos”

Por último, el señor de Guindos también ha hecho referencia a la intención de que estas sociedades gestoras estén participadas por capital privado. Se creará entonces una especie de consorcio público-privado. En este caso, ¿quién se quedará con los activos buenos, y quién los malos? ¿No será una nueva puerta que nos lleve a otro escenario donde se socializarán las pérdidas y se privatizaran los beneficios?

Pero, ¿y si creamos un Banco Bueno y optamos por garantizar el derecho a una vivienda?

Sin embargo existe otra manera de gestionar la situación actual. Si como estamos comprobando reforma tras reforma, la mercantilización de la vivienda explica gran parte de la crisis económica y financiera en la que estamos sumidos actualmente, ¿por qué no exigir que los bancos malos se conviertan en un banco bueno y convertimos las viviendas en manos de las entidades en un parque público de alquiler social? **¿Por qué no aprovechamos para recuperar suelo público y protegerlo?** Obviamente deberíamos controlar que el precio que pagamos por las viviendas y el suelo recuperado se hace a un precio real y ajustado al valor actual. No es una tarea fácil, pero es un reto necesario y apasionante. Es cierto que estamos en un momento crítico. Pero también es cierto que **nos encontramos ante una oportunidad histórica que no se volverá a presentar en mucho tiempo**. No la dejemos escapar.

Foto:



Pie de foto:

La vicepresidenta del Gobierno, Soraya Sáenz de Santamaría, y el ministro de Economía y Finanzas, Luis de Guindos, durante una rueda de prensa en noviembre.

Edición impresa:

Sección principal:

[Global](#)

Posición Media:

Columna derecha

Banco malo versus banco bueno: De la estafa organizada a la oportunidad histórica

Publicado en Periódico Diagonal (<https://www.diagonalperiodico.net>)

Autoría foto:

[Moncloa](#)

Compartir: