

Posicionamiento de la Plataforma Pymes ante la Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario.

La reciente aprobación de la Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario trae nuevamente a colación la importancia que la valoración de los activos a hipotecar, en cualquier crédito hipotecario, tiene para el interés general de la economía y su contribución al afianzamiento de la estabilidad financiera del sistema.

Desde hace tiempo, organismos económicos internacionales vienen reclamando a España la implantación de sistemas que permitan la aprobación de medidas macroprudenciales, fundamentalmente “basadas en el prestatario” (“borrower-based”) tales como límites en la ratio préstamo sobre ingresos (LTI- Loan to Income), en la ratio entre el servicio de la deuda y el nivel de ingresos (DSTI- Debt Service to Income) y en la ratio deudas sobre ingresos (DTI- Debt To Income).

En general se trata de medidas que califican los créditos en función de la capacidad de pago del deudor hipotecario y no en base a la valoración del activo hipotecado (LTV). Una de sus funciones es prevenir la creación de burbujas en la valoración de activos.

España es de los pocos Estados Miembro de la Unión Europea que, con consentimiento de los organismos internacionales, no tiene todavía implantados dichos sistemas. Los llamamientos de los organismos económicos internacionales se han intensificado en los últimos tiempos, ante la constatación de que el BCE podría no modificar su actual política monetaria, provocando inflación en determinados activos, que conduciría a excesos de valoraciones por encima de términos medios: lo que técnicamente se conoce como “burbuja”. Estos mismos organismos internacionales reiteran que dichas medidas macroprudenciales borrower-based deben venir acompañadas de una devaluación estructural en busca de la mejora de la productividad de la economía.

Por su parte, el Banco Internacional de Pagos (BIS, Foro de Bancos centrales), asegura que la estabilidad financiera no puede lograrse solo con medidas macroprudenciales “borrower-based”, sino que además es necesario un cambio en la política monetaria en vigor, que sitúe la preservación de la estabilidad financiera- y con ello el control de la creación de burbujas en la valoración de activos- por encima de la estabilidad de precios

Posición de la Plataforma Pymes

A pesar de las advertencias de los organismos económicos internacionales, y de estar referenciadas en la Directiva Europea Hipotecaria, la Plataforma Pymes lamenta que las medidas macroprudenciales “borrower based” no hayan sido incluidas en la Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario. Si bien es cierto que durante su tramitación hubo alguna enmienda que contempló su inclusión, no ha quedado recogida en el texto final.

Del mismo modo, tampoco hay reseña alguna sobre este tipo de medidas en el Dictamen aprobado por la Comisión de Investigación del Congreso sobre la crisis financiera de España y el programa de asistencia financiera.

La aprobación de la Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario ha sido, por tanto, una ocasión perdida para la mejora de la productividad de las Pymes y autónomos y por extensión de la economía de la UE y de España, que es necesario subsanar. Confiamos en que la futura Autoridad Macroprudencial -una vez se finalice el trámite de su creación- actúe urgentemente en este sentido

para prevenir cualquier sobreestimación en la valoración de los activos. La ausencia de estas medidas preventivas afectará negativamente a la estabilidad financiera de la economía española.

Por otra parte, y en la línea de las propuestas del BIS, abogamos por una progresiva normalización de la actual política monetaria, siempre que dicha normalización se acompañe de una devaluación estructural, basada en políticas de oferta. Esto lograría una mejora de productividad -que hasta ahora no se ha acometido con la suficiente intensidad ni en la Unión Europea ni en España- debido al efecto placebo provocado por la política monetaria en vigor. Con carácter particular, y en esta misma línea, la Plataforma Pymes confía en que el BCE intensifique su anunciada normalización de la política monetaria a partir de junio de este año.

La implantación de medidas macroprudenciales y la progresiva normalización de la vigente política monetaria, incentivarían la implantación de políticas de oferta que impulsarán una devaluación estructural, propiciando a su vez una mejora de la productividad. La Plataforma Pymes enmarca este tipo de actuaciones dentro del “capitalismo inclusivo”, basado en la igualdad de oportunidades y competencia entre empresas frente a los intereses creados por un capitalismo neoclásico, favorecedor de la creación de rentas excesivas por parte de monopolios y oligopolios, que con sus posiciones de dominio de mercado perjudican a Pymes y autónomos y al interés general de la productividad de la economía, evitando una redistribución de la riqueza a través de una formación justa de precios.

Principios inspiradores de la Plataforma Pymes:

En una situación de profundo endeudamiento y de falta de productividad de las economías avanzadas **y una vez iniciado el proceso de normalización de las políticas monetarias acomodaticias y no convencionales de bajos tipos de interés , intereses de depósito negativos y expansión de balances de Bancos Centrales que estaría suponiendo el alumbramiento de la segunda fase de la Gran Crisis Financiera, comenzada en 2007**, todas las ideas de la Plataforma Pymes giran en torno al compromiso con un nuevo modelo de capitalismo inclusivo, en contraposición, tanto al capitalismo neoclásico, financiero, clientelar, rentista y extractivo, como al anticapitalismo ideológico. Defendemos una economía de mercado social e inclusiva, basada en la igualdad de oportunidades y competencia entre empresas frente a los intereses creados por un capitalismo neoclásico, favorecedor de la creación de rentas excesivas por parte de monopolios y oligopolios que perjudican a las Pymes y autónomos y al interés general de la productividad de la economía. Con las propuestas que incorporamos y que tienen como actores principales a las Pymes y autónomos, aspiramos a que una mejora de la productividad y del potencial de crecimiento de la economía generen efectos positivos que se extiendan a todos los sectores poblacionales, contribuyendo a la redistribución de rentas desde el necesario beneficio inherente a la actividad empresarial de las Pymes.

Puede consultar información más completa en el siguiente enlace: www.plataformapymes.org/plataformapymes/principios/

Las propuestas de la Plataforma Pymes en materia de impuestos se formulan desde las hipótesis y puntos de vista innovadores que puede consultar en el siguiente enlace: <http://www.plataformapymes.org/plataformapymes/documento-marco/>

La Plataforma Pymes agrupa a entidades estatales, autonómicas y sectoriales, que en conjunto representan a 2.500.000 pymes y autónomos (www.plataformapymes.org)

Fdo. Jose Luis Roca Castillo
Presidente