Medio: Cinco Días Sección: Opinión

Temática: Portada / Hipotecas inversas: capitalizar la vejez

30 años de economía en democracia

Cinco Días

Lunes 8 de septiembre de 2008 www.cincodias.com Año XXXI Número 8.641 1,50 €

La crisis aboca al cierre a la mitad de las reunificadoras de deuda

Más de un millar de oficinas han desaparecido en 2008

La crisis crediticia se ha cobrado una nueva víctima. Después del derrumbe de las inmobiliarias, le ha llegado el turno a las empresas de reunificación de deuda. Las restricciones impuestas por la banca para la concesión de nuevos préstamos han provocado el cierre de más del 50% de las oficinas especializadas en intermediación financiera.

La red de franquicias Duck Fin se declaró en suspensión de pagos hace cuatro meses y el banco estadounidense GMAC RFC ha abandonado el sector. Otras grandes firmas, como CreditServices, Finanfácil o Capital Credit han tenido que reducir su red y su plantilla por la caída del negocio. PÁGINA 19

EDITORIAL EN LA PÁGINA 14

● La banca mediana acumula caídas récord en Bolsa PÁGINA 22

EE UU interviene los garantes de su sistema hipotecario

Las autoridades económicas estadounidenses formalizaron ayer la intervención de las dos instituciones financieras más importantes del país: las hipotecarias Fannie Mae y Freddie Mac. La acción de rescate es una de las mayores operaciones de tutelaje del Gobierno estadounidense en su economía pero, a tenor de la opinión generalizada del mercado, era algo inevitable si se quería evitar un colapso financiero de consecuencias épicas.

Toma el control de Freddie Mac y Fannie Mae para sanearlas y evitar su colapso

Ayer, el secretario de Estado del Tesoro, Henry Paulson, desgranó en una presentación ante la prensa los detalles de un plan que se queda a milímetros de lo que podría ser considerado como una nacionalización. El plan de tutelaje del Gobierno nace sin fecha de caducidad. Ambas entidades emitirán títulos preferentes senior por valor de 1.000 millones de dólares a favor del Estado y lanzarán opciones de compra de acciones comunes por el 79,9% de cada una de ellas. El Tesoro se comprometió a inyectar, de acuerdo con las condiciones que se planteen en cada momento, hasta 100.000 millones de dólares (70.164 millones de euros) en cada una. PÁGINA 19

El Corte Inglés prolonga su inversión en Gottschalks

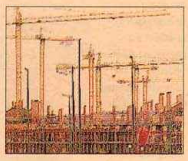
El Corte Inglés ha decidido dar continuidad a su inversión en Gottschalks. El gigante de la distribución español ha prorrogado el plazo de pago de los pagarés que le adeudan sus socios en la cadena estadounidense de grandes almacenes. El Corte Inglés entró en la compañía norteamericana hace ahora 10 años, convirtiéndose en su principal accionista, con una participación del 15,78%, gracias a un intercambio de acciones de su filial Harris. El acuerdo contemplaba además un pagaré a favor de la empresa española por valor de unos 15 millones. PÁGINA 3

CIUDADES DEL MUNDO

Copenhague

PÁGINAS 38 Y 39

Patrocinado por BBVA



INMOBILIARIO

Las promotoras apremian a sus deudores para obtener liquidez

PÁGINA 5

DEBATE ABIERTO

En busca del horario laboral más eficaz

La jornada laboral incide en la economía de un país. También en el rendimiento y la salud de las personas. En España se trabajan muchas horas y, sin embargo, la productividad es baja. La solución puede estar en potenciar la cultura de la eficiencia frente a la de la presencia. PÁGINAS 16 Y 17

LA OPINIÓN DE...

● Ignacio Buqueras
Presidente de la Comisión para la Racionalización de Horarios

● Trinitat Cambras
Directora de Fisiología en la Facultad de Farmacia de la UB

ECONOMÍA

La disposición del PNV despeja los Presupuestos

Zapatero anuncia un alza del 6% en las pensiones PÁGINA 32

3M
Innovación al servicio de la sociedad
www.3M.com/es

Medio: Cinco Días Sección: Opinión

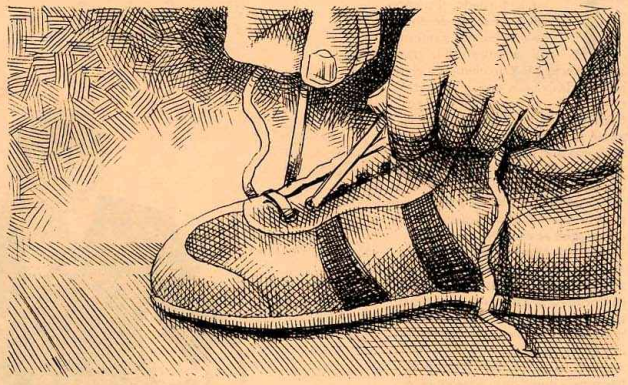
Temática: Hipotecas inversas: capitalizar la vejez

Cinco Días Lunes 8 de septiembre de 2008 Opinión 15

SUSANA QUINTÁS

La crisis económica dejará sentir sus efectos durante largo tiempo, obligando a las entidades financieras a prepararse para el nuevo entorno, señala la autora. Una sólida posición de solvencia y una estrategia con perspectiva a largo plazo permitirá a la banca, en su opinión, superar con éxito esta prueba de fondo

La banca sigue en plenas Olimpiadas



ÁNGEL NAVAS

Decimos adiós a los Juegos Olímpicos Pekín 2008 pero las Olimpiadas bancarias siguen aquí y empiezan el curso con fuerza. Dentro de la disciplina olímpica del atletismo, muchas son las categorías en las que se puede competir, desde los 100 metros lisos hasta el maratón, prueba atlética de resistencia en la que se corren 42 kilómetros. El maratón no formaba parte de los Juegos Olímpicos de la antigua Grecia sino que fue introducido en el programa olímpico a finales del siglo XIX, es decir, de alguna manera es *moderno*, como nuevo es el actual entorno competitivo bancario.

Nunca antes en la historia se habían dado simultáneamente tres crisis diferentes: la crisis de materias primas (especialmente energía), la inmobiliaria y la crisis financiera internacional. Cada una de ellas sería perfectamente gestionable de forma individual, sin embargo, la virulencia de su actuación conjunta hace prever que sus efectos se sientan durante un largo periodo de tiempo y, como mínimo, en los próximos dos años.

Todo ello lleva a concluir que, en la actualidad, las entidades financieras hemos empezado a correr nuestro propio maratón. A la hora de diseñar la estrategia para correr es determinante tener claro en qué prueba se está compitiendo, puesto que si corremos un maratón y actuamos como *sprinters*, seremos incapaces de llegar a la meta. Esta necesaria pericia de ideas y preparación se replica en nuestro entorno financiero, una particular carrera que se sostiene en tres claves de largo recorrido, con paralelismos muy descriptivos en la conocida prueba olímpica de los 42 kilómetros. ¿Cuáles son esas fundamentales claves para correr con éxito un maratón?

En primer lugar, un buen tono muscular, ésta es la clave que nos permitirá correr largas distancias y disminuir los riesgos de lesiones. En términos bancarios, el buen tono muscular lo da una sólida posición de solvencia. En el último año ha sido muy frecuente asistir a ampliaciones de capital por un total de 140.000 millones de dólares a ambos lados del Atlántico y, sin duda, ésta es una tendencia al alza.

En segundo lugar, durante la carrera hay que beber líquidos de forma constante para reponer los que se pierden. En plena sintonía con la directa analogía semántica, una sólida posición de liquidez permite afrontar el maratón con una perspectiva de largo plazo que supera la inmediatez de tener que acceder a los mercados en busca de financiación.

Hay un tercer elemento clave en una carrera de resistencia: la generación de energía. El cuerpo la produce rápidamente a través de la combustión del glucógeno, sin embargo la máxima cantidad de glucógeno que un corredor puede almacenar antes de una carrera cubre aproximadamente 30 kilómetros frente a los 42 que tiene el maratón. Es por ello que los entrenadores recomiendan como estrategia clave para evitar lo que los corredores suelen llamar *romper el muro* (*hitting the wall*) –fatiga intensa que hace que correr sea extremadamente difícil–, la optimización del consumo de glucógeno.

Extrapolando esto al entorno bancario, cabe decir que la gestión del hoy, más que nunca, tiene que tener en cuenta el largo plazo, las estrategias actuales de gestión inmediata, por ejemplo, del deterioro de la calidad del activo tiene que tener un horizonte de largo plazo y no comprometer la generación de ingresos futura. También es relevante la flexibilidad del balance necesaria tanto para adaptarse a un nuevo entorno de tipos de interés elevados y financiación escasa y cara como para reposicionar el propio balance hacia partidas con mayores márgenes. Y como en la fábula de la cigarra y la hormiga, las plusvalías siempre serán una alegría en tiempos de economía de guerra.

La flexibilidad del balance es necesaria para adaptarse a un nuevo entorno de tipos de interés elevados y financiación escasa

Finalmente, correr es un ejercicio físico pero también requiere de un importante esfuerzo mental. El atleta tiene la vista fija en la meta, debe recorrer la distancia en el menor tiempo posible con un esfuerzo muscular prolongado y relativamente generalizado, que demanda una gran capacidad de resistencia psíquica para contrarrestar el proceso de la fatiga, monotonía y saciedad. Además, requiere una motivación intensa para vencer dificultades, cualidades que también deberíamos extrapolar a los equipos de las entidades financieras con talento y actitudes que lleven a la perfección al lema olímpico *citius, altius, fortius* (más rápido, más alto, más fuerte).

Subdirectora general de Banco Pastor

RAFAEL GÓMEZ DE LA SERNA Y VIÑAS

Hipotecas inversas: capitalizar la vejez

En las últimas décadas, los países integrantes de lo que se ha dado en llamar *el primer mundo* han sufrido un sensible incremento de las expectativas de vida de sus habitantes, así como una incontestable reducción de sus índices de natalidad, fenómenos ambos que, al determinar un envejecimiento progresivo de la población, han dado lugar a la aparición de un número creciente de productos financieros pensados específicamente para la tercera edad, un colectivo que cada vez tiene un peso específico mayor en nuestra sociedad y en nuestra economía.

En este marco no puede extrañar la aparición de productos como las hipotecas inversas, mediante las cuales bancos y cajas han tratado de capitalizar esta nueva realidad demográfica, creando, al tiempo, un producto financiero de gran interés para personas mayores con vivienda propia y que deseen complementar su pensión.

La hipoteca inversa, tal y como la define la Ley 41/2007 modificativa de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario, supone un préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble, que exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios si así lo estipula el contrato.
- Que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra los daños de acuerdo con los términos y requisitos que establecen los artículos 7 y 8 de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario.

Este producto, por tanto, se constituye como una clara alternativa a los planes de pensiones, permitiendo a una persona mayor o dependiente, con un inmueble en propiedad, complementar su pensión mediante la percepción de una suma mensual sin necesidad de renunciar a la propiedad del inmueble, el cual queda en garantía del préstamo, pudiendo los herederos del titular, una vez fallecido éste, optar alternativamente por conservar el bien, restituyendo las cantidades percibidas con sus intereses; vender la vivienda para cancelar el crédito, o refinanciar dicho crédito.

Aunque no es imperativo que el inmueble objeto de hipoteca inversa sea la vivienda habitual de la persona, lo cierto es que este supuesto es, objetivamente, el más interesante, por cuanto lleva aparejadas importantes ventajas fiscales y económicas relacionadas con la exención del impuesto de actos jurídicos documentados, la tributación por IRPF o la aplicación de aranceles notariales y registrales reducidos en la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de estas hipotecas.

Con estos incentivos el Gobierno ha tratado, fundamentalmente, de atenuar el obstáculo más importante que hasta ahora debían afrontar los consumidores a la hora de suscribir hipotecas inversas, esto es, los altos costes vinculados a su constitución, derivados de comisiones bancarias, gastos notariales, registrales y de gestoría, gastos vinculados a la tasación del inmueble y costes del seguro de renta vitalicia.

Este último elemento, la póliza de renta vitalicia, si bien no es de obligatoria suscripción, resulta altamente aconsejable cuando nos planteemos suscribir una hipoteca inversa limitada –esto es, la suscrita, no con carácter vitalicio, sino por un plazo de tiempo que puede oscilar entre los 10 y los 20 años– toda vez que, a pesar de su alto coste (puede suponer hasta un 6% del valor de tasación del inmueble), permite al titular de la hipoteca seguir percibiendo la misma renta una vez concluido el plazo pactado de duración del préstamo.

Nos hallamos, en definitiva, ante un producto que, adecuadamente gestionado, regulado e incentivado, con el tiempo, puede llegar a constituir un importante complemento del sistema público de pensiones, contribuyendo a que muchas personas jubiladas puedan, por fin, llegar a fin de mes con dignidad.

Socio de Lexland Abogados

Medio: Cinco Días

Sección: Opinión

Temática: Hipotecas inversas: capitalizar la vejez

RAFAEL GÓMEZ DE LA SERNA Y VIÑAS

Hipotecas inversas: capitalizar la vejez

En las últimas décadas, los países integrantes de lo que se ha dado en llamar *el primer mundo* han sufrido un sensible incremento de las expectativas de vida de sus habitantes, así como una incontestable reducción de sus índices de natalidad, fenómenos ambos que, al determinar un envejecimiento progresivo de la población, han dado lugar a la aparición de un número creciente de productos financieros pensados específicamente para la tercera edad, un colectivo que cada vez tiene un peso específico mayor en nuestra sociedad y en nuestra economía.

En este marco no puede extrañar la aparición de productos como las hipotecas inversas, mediante las cuales bancos y cajas han tratado de capitalizar esta nueva realidad demográfica, creando, al tiempo, un producto financiero de gran interés para personas mayores con vivienda propia y que deseen complementar su pensión.

La hipoteca inversa, tal y como la define la Ley 41/2007 modificativa de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario, supone un préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble, que exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios si así lo estipula el contrato.
- Que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra los daños de acuerdo con los términos y requisitos que establecen los artículos 7 y 8 de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario.

Este producto, por tanto, se constituye como una clara alternativa a los planes de pensiones, permitiendo a una persona mayor o dependiente, con un inmueble en propiedad, complementar su pensión mediante la percepción de una suma mensual sin necesidad de renunciar a la propiedad del inmueble, el cual queda en garantía del préstamo, pudiendo los herederos del titular, una vez fallecido éste, optar alternativamente por conservar el bien, restituyendo las cantidades percibidas con sus intereses; vender la vivienda para cancelar el crédito, o refinanciar dicho crédito.

Aunque no es imperativo que el inmueble objeto de hipoteca inversa sea la vivienda habitual de la persona, lo cierto es que este supuesto es, objetivamente, el más interesante, por cuanto lleva aparejadas importantes ventajas fiscales y económicas relacionadas con la exención del impuesto de actos jurídicos documentados, la tributación por IRPF o la aplicación de aranceles notariales y registrales reducidos en la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de estas hipotecas.

Con estos incentivos el Gobierno ha tratado, fundamentalmente, de atenuar el obstáculo más importante que hasta ahora debían afrontar los consumidores a la hora de suscribir hipotecas inversas, esto es, los altos costes vinculados a su constitución, derivados de comisiones bancarias, gastos notariales, registrales y de gestoría, gastos vinculados a la tasación del inmueble y costes del seguro de renta vitalicia.

Este último elemento, la póliza de renta vitalicia, si bien no es de obligatoria suscripción, resulta altamente aconsejable cuando nos planteemos suscribir una hipoteca inversa limitada –esto es, la suscrita, no con carácter vitalicio, sino por un plazo de tiempo que puede oscilar entre los 10 y los 20 años– toda vez que, a pesar de su alto coste (puede suponer hasta un 6% del valor de tasación del inmueble), permite al titular de la hipoteca seguir percibiendo la misma renta una vez concluido el plazo pactado de duración del préstamo.

Nos hallamos, en definitiva, ante un producto que, adecuadamente gestionado, regulado e incentivado, con el tiempo, puede llegar a constituir un importante complemento del sistema público de pensiones, contribuyendo a que muchas personas jubiladas puedan, por fin, llegar a fin de mes con dignidad.

Socio de Lexland Abogados