



Jaime Pozuelo-Monfort
The Multidisciplinary European
<http://j.pozuelo-monfort.com>

La crisis crediticia y el gobierno corporativo

La presente crisis en los mercados financieros, cuyos prolegómenos se remontan al pasado mes de julio de 2007, tiene sus orígenes en la facilidad con la que los prestamistas hipotecarios estadounidenses abrieron el grifo del crédito, concedieron préstamos por doquier a todo el que aparentaba querer comprar una vivienda, con el objetivo loable de ver satisfecho el sueño americano de tener una casa en propiedad. Pero los motivos son más complejos en un mercado donde las entidades buscan maximizar beneficios a toda costa.

En una realidad más compleja en la que las Agencias de Rating calibraron mal los modelos y asignaron mejor calificación crediticia a los denominados productos estructurados, para ignorancia de los inversores institucionales, la raíz del problema se encuentra, en opinión del autor, en las prácticas bien llamadas predatorias de los prestamistas hipotecarios.

La Responsabilidad Social Corporativa de estos prestamistas y de las entidades financieras que permitieron, a través de la titulización de activos hipotecarios de dudosa calidad crediticia, está detrás del fiasco. Una Responsabilidad Social Corporativa que se debe analizar con lupa porque permite entrever que una auto-regulación en la que la propia entidad asegura cumplir un código de buen gobierno no es quizás suficiente, suficiente para evitar mayores desastres en la posteridad que el



que venimos sufriendo desde el pasado verano, que azota los mercados financieros de medio globo y que muchos aún no saben si ha tocado fondo, de verdad.

Son las propias entidades que han causado los problemas las que posteriormente pretenden resolverlos. Quizás demasiado tarde. Quizás es un modelo que desde la experiencia debe evitar utilizarse. Recuerdo el sorprendente web de la compañía tabaquera Philip Morris que te invita a dejar de fumar. ¿Voluntarismo? ¿Buena conciencia? ¿Defensa de la salud? Ahora veo el web de Countrywide, recientemente adquirida por Bank

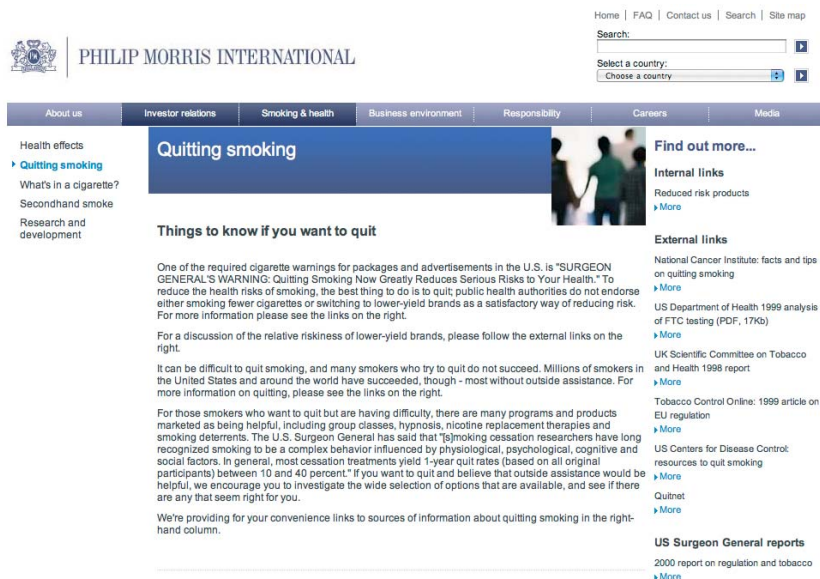
.....

“Son las propias entidades que han causado los problemas las que posteriormente pretenden resolverlos. Quizás demasiado tarde. Quizás es un modelo que desde la experiencia debe evitar utilizarse”

.....

of America a precio de saldo en lo que huele a rescate concertado, y veo el mismo patrón.

El web de Countrywide fue creado a finales de 2006, cuando más de uno quizás ya viese las orejas al lobo. Los peores ejercicios o *vintage* son precisamente 2005 y 2006, ejercicios en los que las tasas de impago de las hipotecas basura han subido como la espuma. El mismo web presenta un programa de educación hipotecaria que ya lo hubiésemos querido con anterioridad a la crisis. El programa se denomina *Home Mortgage Ownership Education* y resume en cinco simples pasos el proceso que conduce a la adquisición de una vivienda. Bienvenido sea, aunque un poco tarde. No estoy seguro de que en este caso el dicho 'más vale tarde que nunca' se cumpla. Que se lo digan si no a los dos millones de estadounidenses



Web de la tabaquera Philip Morris con indicaciones para dejar de fumar.

“Se antoja necesario estudiar el porqué de la crisis e introducir nueva legislación que, al estilo de Sarbanes-Oxley Act, ayude a evitar futuras crisis tropezando de nuevo con la misma piedra”

ses que pueden perder su vivienda, entre los que hay, por cierto, una mayoría de Hispanos y Afroamericanos. Mejor hubiera sido seguir alquilando si nuestros ingresos mensuales no alcanzan a pagar una hipoteca.

Un análisis necesario implicaría de lleno a los fondos de inversión social y responsable, que de acuerdo a su definición deberían no invertir o desinvertir en aquellas compañías cotizadas que presuntamente han acometido prácticas predatorias de préstamo hipotecario.

suadir a las compañías financieras sobre el uso de prácticas predatorias. El grupo presionó al banco estadounidense Wells Fargo para que condicionara la compensación ejecutiva a la lucha contra las prácticas predatorias.

La *Community Reinvestment Act* aprobada en el Congreso estadounidense en 1977, conforma la columna vertebral de la regulación financiera que anima a las entidades financieras a satisfacer las necesidades crediticias de las comunidades en las que operan,

incluyendo aquellos barrios de rentas bajas. La misma, que deja claro que las prácticas prestamistas de una institución deberían realizarse de forma segura y transparente, no fue capaz de impedir el fiasco crediticio que atraviesa la industria financiera en el gigante norteamericano. De este modo se antoja necesario estudiar el porqué de la crisis e introducir nueva legislación que, al estilo de *Sarbanes-Oxley Act*, ayude a evitar futuras crisis tropezando de nuevo con la misma piedra.

Si viene a Estados Unidos y ve en una entidad de préstamo hipotecario el lema *proud sponsor of the American dream*, ándese con cuidado. El lema no tiene nada de bondadoso y si mucho de predatorio. El objetivo, finalmente, de una entidad cotizada es maximizar el beneficio, y para ello la entidad prestamista no dudará en crear productos hipotecarios con anzuelos que le hagan morder, aún si no tiene dinero para llegar a fin de mes. ♦