

Capítulo 10

El PACR

Pero conforme crece nuestra población, conforme el movimiento mundial del campo a la ciudad abarca a todos los pueblos, conforme los problemas de vivienda y delincuencia juvenil se incrementan a nuestro alrededor, tenemos o no el derecho a preguntar: ¿lo que estamos viendo no es en esencia la primera consecuencia de la desterritorialización del hombre? Y si el hombre es un animal territorial, en nuestro intento por restaurar su dignidad y responsabilidad de ser humano, ¿no debemos buscar primero la manera de restaurar su dignidad y responsabilidad de propietario?

Robert Ardrey, 1966

El tipo más importante de capital productivo que la mayoría de los consumidores tradicionalmente adquieren, o tratan de adquirir, es una casa. El hogar es una estructura de capital, una "máquina habitable", como lo llamaba Le Corbusier. Produce bienestar comercializable. Si el consumidor no es el propietario, tendrá que rentar el equivalente a un precio determinado por las fuerzas del mercado.¹

Por otra parte, una casa bien construida, que se distingue por la calidad de sus materiales, acabados, construcción y estilo puede producir riqueza (espacio habitable y uso placentero), no sólo mientras viva uno de los consumidores, sino durante generaciones.

El financiamiento convencional para habitación adolece de los mismos defectos que las otras formas financieras basadas en el ahorro. Es innecesariamente costoso para los ricos y económicamente arruinante, si no es que totalmente inútil, para los pobres. Obstaculiza permanentemente a la industria de la construcción de casas al vincularla con recursos financieros y usuarios finales inadecuados que deben recurrir a préstamos bancarios, empresas de ahorros y préstamos, compañías de seguros, cajas de ahorros, prestamistas privados, compañías de financiamiento de bienes raíces, bancos hipotecarios, y similares, a un sistema de financiamiento que normalmente impone al préstamo intereses de tres a cinco veces el valor del precio de compra de la casa.

El financiamiento mediante un Plan de adquisición de capital residencial (PACR) reconocería que una casa es un instrumento de capital; es de hecho, para los consumidores de una democracia económica, un instrumento vital de capital. Ampliaría la lógica del PPAE a todas las familias. Haría que todos los compradores de casas tuvieran acceso a un crédito de capital asegurado comercialmente.

No es un secreto que el sueño de ser propietario de una casa en los Estados Unidos se ha convertido en el sueño imposible de la mayoría de las familias y de los individuos que todavía no son propietarios de un hogar. Y las pocas casas construidas como respuesta a la demanda efectiva limitada a que da lugar el crédito hipotecario han disminuido su calidad. La inflación, causada principalmente por la exigencia progresiva de más paga por el mismo trabajo, o por menos, y las tasas de interés diseñadas principalmente para proteger de aquélla a los prestamistas y a los propietarios de capital mórbido, obliga a los constructores a reducir las dimensiones, la calidad y las comodidades para reducir los costos. Pero este fenómeno se presenta en un momento en que la capacidad técnica (diferente de la financiera) para la construcción de casas está en su mejor momento. No hay escasez de las cosas físicas necesarias para construir --no escasean los recursos, la mano de obra, la habilidad o el talento-- y es obvio que existe la necesidad física de viviendas, o de mejores viviendas. De hecho, hay un excedente de capacidad para construir y de la necesidad de construcciones. Podríamos ampliar la capacidad física actual de la economía para construir más y más casas y departamentos si sólo los que desean y necesitan un hogar tuvieran dinero para adquirirlo.

El PACR permitiría que quien va a comprar una casa tuviera acceso a préstamos baratos, pues ahorraría el costo de los intereses y los honorarios del financiamiento sobre el plazo del préstamo que ahora son de tres a cinco veces el precio de compra de la casa. Permitiría que el comprador dedujera la depreciación de sus impuestos sobre la renta, y, mediante otras técnicas de financiamiento democrático del capital, desgravaría los ingresos utilizados para la compra de la casa (es decir, el ingreso sería igual al precio de compra de la misma), de los impuestos personales sobre la renta, mientras el comprador no violara el principio de limitación. La Figura 10-1 ilustra el financiamiento mediante un PACR.

Comparación entre el financiamiento convencional y el PACR para la adquisición de una casa

Para ilustrar el ahorro en los costos de adquisición de un hogar mediante un financiamiento PACR comparado con los costos actuales de un financiamiento convencional, usaremos el ejemplo de una casa de \$150,000 dólares.

ENTRA FIGURA 10-1, P. 101 DEL ORIGINAL

Supongamos que en cada caso la compra se hace sólo con fondos prestados y que los intereses del préstamo convencional son del 14 por ciento anual, 2 sin enganche y a un plazo de 30 años amortizables en pagos mensuales iguales que cubren tanto el principal como los intereses. Los compradores son un matrimonio cuyos ingresos personales efectivos están en la categoría fiscal del 50 por ciento, incluyendo impuestos federales, estatales y personales de seguridad

social.

Supongamos también que la compra financiada con el PACR se hará en los mismos términos, excepto por cargo de servicios bancarios y aseguramiento del 4 por ciento anual, posible merced a un crédito para compra de casa comercialmente asegurado y reasegurado por una ERDC.

Casa de \$150,000 financiada de manera convencional

Monto del préstamo (monto total del precio de compra).....	\$150,000
Total de intereses pagados en 30 años al 14% simple.....	489,831
Costo de la casa para los compradores.....	639,831

Casa de 150,000 financiada por un PACR

Monto del préstamo (monto total del precio de compra).....	\$150,000
Total de los servicios bancarios y cuotas de seguros en 30 años	100,226
Ahorro total en los intereses (489,831-100,226).....	389,605
Exención de impuestos en los ingresos utilizados para comprar (sólo la mitad del principal del precio original de compra).	75,000
Ahorro total mediante el financiamiento PACR (suma de los dos últimos renglones).....	\$464,605

El financiamiento mediante un PACR de la casa de \$150,000 daría lugar a un ahorro de \$464,605 --más del triple del costo original-- de la misma.

No obstante, para los compradores, más importante que los ahorros comparativos del financiamiento PACR, es el cálculo real del costo neto. Este sería la suma del principal y los intereses devengados ($\$150,000 + 100,226 = \$250,226$) menos el ahorro en el impuesto sobre la renta (50 por ciento del precio de compra, es decir, \$75,000), para un total de \$175,226.

Así pues, el costo neto efectivo para los compradores de una casa de \$150,000, después de la reducción en sus impuestos personales sobre la renta es apenas ¡de \$25,226 más que el precio original de compra de la misma!

Estos cálculos establecen conservadoramente el ahorro para los compradores de una casa que utilizan un financiamiento PACR en lugar del convencional y el costo neto efectivo después de pagar los impuestos personales. Con el financiamiento PACR, el plazo de la hipoteca sería quizá de diez años menos, lo cual da como resultado otro ahorro de más de la mitad del costo de los intereses. Así pues, el costo efectivo de la casa pagada con un financiamiento de este tipo realmente sería de unos cuantos dólares menos que el precio real de compra de la misma.

Además, utilizando los adecuados principios fiscales a la propiedad establecidos por una economía de capitalismo democrático, la casa no causaría impuestos, o cuando menos hasta la porción del valor

no pagado del precio de compra, durante el plazo de compra. Desde el punto de vista tanto del individuo como del gobierno es contraproducente para este último llevar a cabo prácticas que desaceleran el ritmo en que los ciudadanos se hacen autosuficientes desde el punto de vista de la economía.

La ventaja más importante del financiamiento mediante PACR respecto de los financiamientos convencionales para los compradores de capital, no es mayor que en un PPAE o cualquier otra técnica de financiamiento capitalista democrático en que es posible disponer de un crédito de inversión asegurado comercialmente; pero es más fácil entender las ventajas porque la compra de una casa es una transacción relativamente sencilla y conocida.

La adquisición de una casa es el objetivo de quienes no la tienen. Obviamente, el financiamiento con PACR lo haría realidad tan pronto como se construyera el número de casas necesarias.

NOTAS

1. Si bien con recelo, en escritos y conferencias anteriores, nos habíamos guiado por interpretaciones de leyes fiscales federales y estatales que clasifican a los hogares personales como bienes de consumo, más que como bienes de capital. Pero nuestra aceptación de la sabiduría convencional resultó equivocada. Obviamente, el hogar familiar es un bien de capital cuyo valor comercializable es consumido únicamente por los propietarios. En una economía de mercado democratizada, en la que una casa debe considerarse como un activo fijo para el financiamiento de la compra inicial, para efectos de la depreciación, y para cualquier otro; y si el ingreso personal igual al monto utilizado para la compra estuviera libre del impuesto sobre la renta, como en el financiamiento mediante PPAE, la casa se pagaría por sí misma con asombrosa rapidez. La innovación de este tipo de financiamiento exigiría que se orientara a los consumidores que no son propietarios de su hogar sobre la importancia económica, psicológica y política de ser propietario.

2. Al momento de escribir esto, las tasas hipotecarias son de alrededor del 11 por ciento. En los últimos años estuvieron por encima del 20 por ciento. A menos que corriamos nuestros errores, la política económica nacional unifactorial de tratar de hacer que el trabajo no capitalista sea suficiente para que los consumidores puedan adquirir bienes y servicios producidos en parte por la mano de obra y en gran medida por el capital, la economía se verá forzada a incrementar su dependencia de la inflación y de otros métodos de redistribución para poder funcionar.

Figura 10-1. El Plan de adquisición de capital residencial (PACR)

1. BANCO DE LA RESERVA FEDERAL

2. Efectivo
3. Descuento del pagar, de compra
4. Pagos periódicos
5. BANCO O EMPRESA DE AHORROS Y PRESTAMOS
6. Primas
7. Seguro
8. SUScriptor DE UN SEGURO COMERCIAL PARA EL CRÉDITO DE INVERSIÓN
9. Préstamo para la casa
10. Pagos periódicos
11. Hipoteca y pagar, por el precio
12. Reaseguro
13. Cesión de una porción de los riesgos y la prima
14. VENDEDORES O CONSTRUCTORES DE CASAS
15. Efectivo
16. Transferencia del título
17. CONSUMIDOR
18. EMPRESA DE REASEGURO DE LA DIFUSIÓN DEL CAPITAL (ERCD)